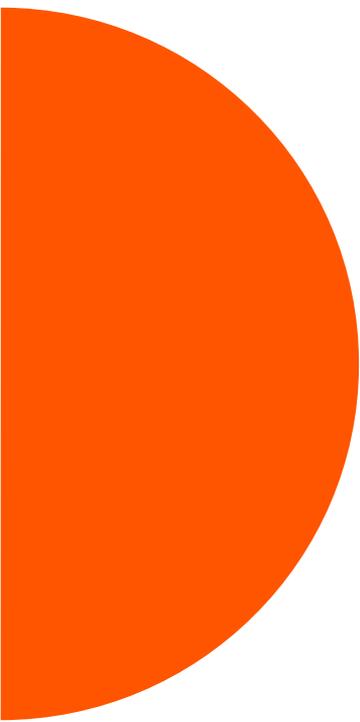


# TD 100 Cities Survey 2022

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

## Magdeburg



# Magdeburg

## Sachsen-Anhalt



Kreisfreie Stadt  
Oberzentrum



238.741 Einwohner  
(Stand: 01.01.2021)\*



Fläche in km<sup>2</sup>  
201,84

## Immobilienmarktentwicklung

### 1. Büroimmobilienmarkt

Der Büovermietungsmarkt in Magdeburg lieferte mit einem Umsatz von 22.500 m<sup>2</sup> ein leicht unterdurchschnittliches Ergebnis im Vergleich zum Fünf-Jahres-Mittel von 26.500 m<sup>2</sup> ab. Das ist ein Minus von 15 %. Für dieses Jahr wird mit einer ähnlichen Nachfrage gerechnet. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei rd. 6,9 % auf einem Flächenbestand von 1,03 Mio. m<sup>2</sup>. Auch hier erwarten die befragten Marktexperten keine merklichen Veränderungen.

Die Spitzenmiete unterlag in den vergangenen drei Jahren einer eher mäßigen Veränderung, mit 13,50 Euro/m<sup>2</sup> liegt sie gerade einmal 3 % über den Vorjahren. Die Durchschnittsmiete lag mit 7,90 Euro/m<sup>2</sup> im Fünf-Jahres-Mittel.

Die Nettoanfangsrendite lag 2021 bei 4,6 %.

### 2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Trotz Pandemie und der allgemeinen Entwicklung der Mietpreise im Einzelhandel zeigt sich der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in Magdeburg recht stabil bzw. leicht steigend: Die Spitzenmieten in kleineren 1A-Lagen (60–120 m<sup>2</sup>) kletterten von 63 auf 66 Euro/m<sup>2</sup> und in den B-Lagen bei Flächen dieser Größe von 22 auf 28 Euro/m<sup>2</sup>. In größeren 1B-Lagen (> 120 m<sup>2</sup>) konnte nach einem Einbruch auf 15 Euro/m<sup>2</sup> im ersten Coronajahr der Wert von 2019 (18 Euro/m<sup>2</sup>) wieder erreicht werden. Lediglich in größeren 1A-Lagen (> 120 m<sup>2</sup>) gab es einen Rückgang um einen Euro auf 43 Euro/m<sup>2</sup>. In den drei Jahren zuvor lag der Preis hier konstant bei

40 Euro/m<sup>2</sup>. Entsprechend bewertet die TD-Expertise die Preisentwicklung als konstant und erwartet für das laufende Jahr einen leichten Rückgang.

Die Nettorendite im Einzelhandel indes ging dieses Jahr deutlich auf 4,1 % zurück. In den Vorjahren schwankte sie leicht um ein Mittel von 6 %.

Der Vervielfältiger machte einen deutlichen Sprung nach oben auf 21,5; in den beiden Jahren zuvor lag er bei ca. 17.

### 3. Wohnimmobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohneigentum in Magdeburg weisen laut TD-Befragung über alle Segmente einen positiven Trend auf.

Der Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guter Lage lag im vergangenen Jahr bei 588.000 Euro, rd. 19 % über dem Wert des Vorjahres von 495.000 Euro. 2018 kostete ein Haus dieser Kategorie noch für 350.000 Euro, was eine Preissteigerung von 68 % in vier Jahren bedeutet.

Noch etwas höher fiel die Preissteigerung bei Wohnungen in der gleichen Lage aus, hier gab es einen Sprung um 23,5 % von 3.400 auf 4.200 Euro/m<sup>2</sup>, in den Jahren zuvor gab es hier immer nur eine Steigerung von 100 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch in den guten und einfachen Lagen ab: Preisanstiege über alle Segmente mit deutlichen Sprüngen in den guten Lagen und moderatem Anstieg in den einfachen Lagen. Für das laufende Jahr wird ein weiterer Aufwärtstrend erwartet.

\*Prognose MB-Research Nürnberg

Bei den Mietpreisen gab es leichte Anstiege über alle Segmente hinweg. In sehr guter und guter Lage stieg der Preis um rd. einen Euro/m<sup>2</sup> auf aktuell 12,10 bzw. 9,20 Euro/m<sup>2</sup>. In einfacher Lage liegt er mit 7,30 Euro/m<sup>2</sup> 55 Cent über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote auf dem Magdeburger Wohnimmobilienmarkt liegt aktuell bei rd. 6 %.

## Stadtentwicklung

Magdeburg, oder wie es im lokalen Dialekt heißt, Machdeburgh, hat sich zu einem bedeutenden Industrie- und Handels- sowie Wissenschaftsstandort entwickelt. Die Stadt verfügt über den größten Binnenhafen in den neuen Ländern; wichtigste Wirtschaftsbranchen sind der Maschinen- und Anlagenbau, die Gesundheitswirtschaft, Umwelttechnologien und Kreislaufwirtschaft, Logistik sowie die Herstellung von chemischen Produkten, Eisen- und Stahlerzeugnissen, Papier und Textilien. Magdeburg ist zudem Standort der Otto-von-Guericke-Universität (mehr als 14.000 Studierende) sowie der Hochschule Magdeburg-Stendal (4.000 Studierende in Magdeburg). Daneben beherbergt die Stadt eine Vielzahl an Forschungseinrichtungen (Helmholtz, Leibniz, Fraunhofer, Max Planck). Größte Arbeitgeber sind die Deutsche Bahn, Edeka und das Universitätsklinikum.

### 1. Baugebiete Wohnen und Gewerbe

Nach Leipzig und Dresden ist die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts sicherlich die Stadt in ganz Ostdeutschland mit der größten

Entwicklertätigkeit. So ist Magdeburg inzwischen einer der Logistik-Hotspots in Ostdeutschland. Vor allem im Gewerbegebiet Nord bzw. Stadtteil Rothensee sind in den letzten Jahren riesige Anlagen von fast allen einschlägigen internationalen Entwicklern entstanden. Weitere bedeutende Gewerbebestände sind das „Sondergebiet Hafen Magdeburg“, der „Wissenschaftshafen“ sowie das mit Sülzetal gemeinsame Gewerbegebiet vor den Toren der Stadt. Aktuell plant die Stadt ein 350 ha großes Gewerbegebiet am Eulenberg.

Neben Logistik findet die meiste Entwicklertätigkeit im Wohnungsbau statt. Aufgrund der nach wie vor relativ niedrigen Mieten und Einstiegsfaktoren ist Magdeburg inzwischen auch bei überregionalen Wohninvestoren auf dem Schirm. In Magdeburg hat u.a. der inzwischen auch überregional tätige Projektentwickler AOC seinen Firmensitz.

### 2. Wohnungs- und Grundstückspolitik

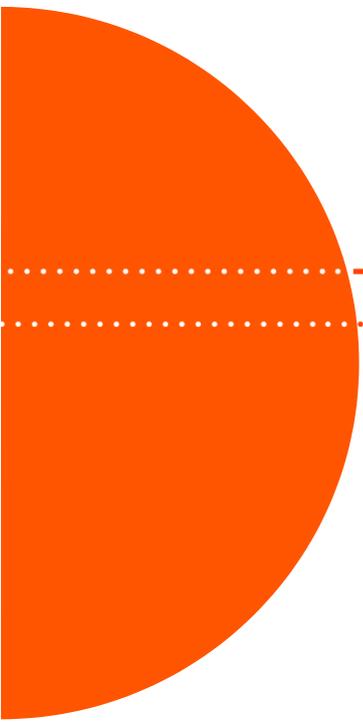
Zusammen mit den Bürgern erarbeitet die Stadt zurzeit einen „Rahmenplan Innenstadt“. Mit diesem sollen u.a. Lücken in der „neuen Altstadt“ kleinteilig und dichter bebaut werden. Die Stadt hat hierfür eine Vielzahl von Orten „ohne Nutzungsimpuls“ festgestellt. Künftige Planungen sollen sich am historischen Stadtgrundriss orientieren.

Magdeburg hat aktuell 15 Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen. Zudem gibt es mehrere Sanierungsgebiete, u.a. in Buckau, Fermersleben/Salbke Nord und Sudenburg.

## Die Top 3 Vermietungen 2021

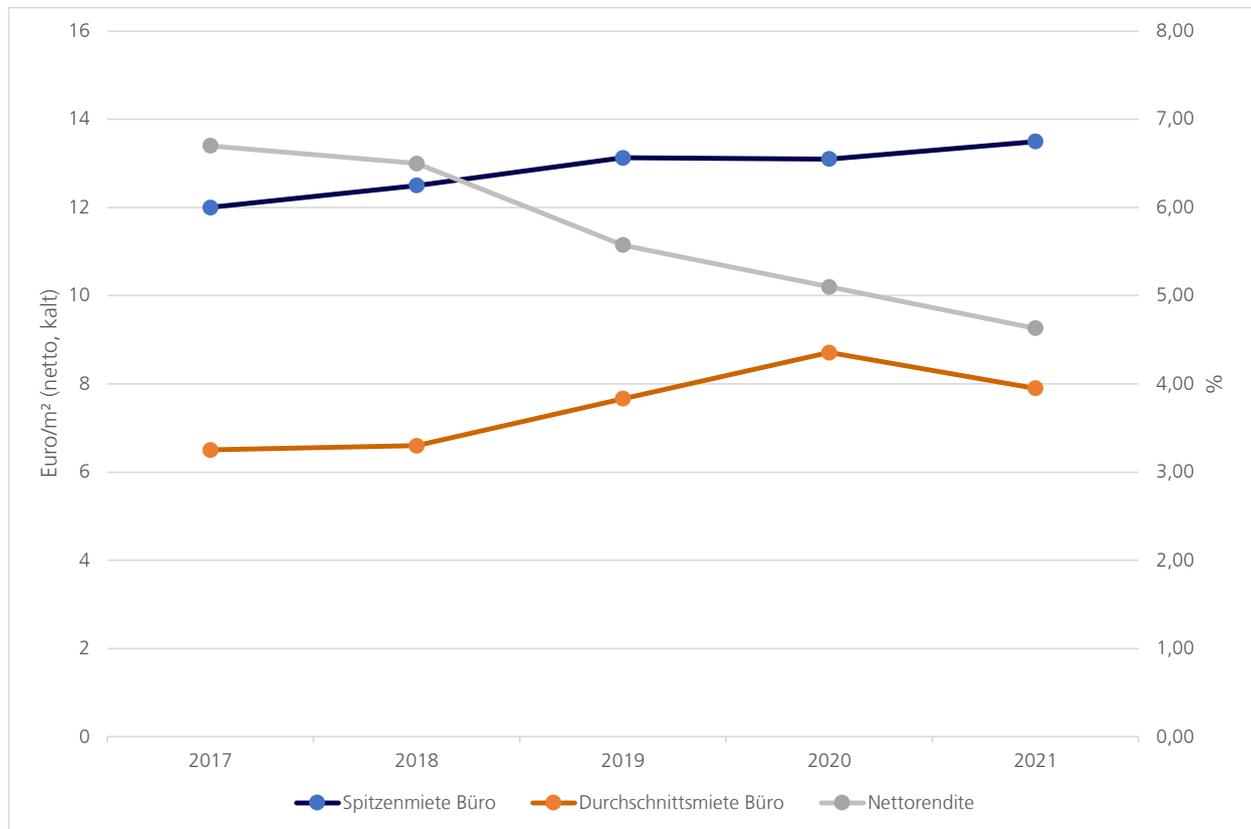
Gebäude/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Listemannstraße 6	BIMA	Büro	9.000 m <sup>2</sup>
Halberstädter Straße 2	Cube Store	EZH	1.650 m <sup>2</sup>
Jerichower Straße 28-30	Pfeiffersche Stiftungen	Büro	1.307 m <sup>2</sup>

# Büro



# Der Büroflächenmarkt

## Der Büroflächenmarkt Magdeburg Spitzen- und Durchschnittsmieten / Spitzenrendite



### Incentives

Gedeckelte Nebenkosten, gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, geringere Kautiön, kürzere Mietlaufzeiten, mietfreie Zeiten, Mietsenkungen in der Anfangsphase, Staffelmieten, Sonderkündigungsrecht, Umzugskostenzuschüsse, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

### Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete\*:

2021 2,00 - 3,99 %

2020 2,00 - 3,99 %

### Büro-Toplagen

Altstadt (Breiter Weg, Hegelstraße, Otto-von-Guericke-Straße

**Büroflächenbestand in m²:** 1.029.500

**Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²:** 22.525

\*Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf die gesamte Vertragslaufzeit.

## Mietpreise & Renditen

	2021	2020	2019	2018	2017
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	13,50	13,10	13,10	12,50	12,00
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	7,90	8,70	7,65	6,60	6,50
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	↗	↗	↗
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	→	↘	→	→	→
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	4,65	5,10	5,60	6,50	6,70
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	→	↘	→	→	↗

## Leerstand

	2021	2020	2019	2018	2017
Leerstandsquote (in Prozent)	6,90	6,40	6,55	9,00	9,50
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	↘	↘	↘
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↗	→	↘	↘	↘

## Nachfrage

	2021	2020	2019	2018	2017
Büroflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	→	↗	→
Prognose der Büroflächennachfrage in den kommenden 12 Monaten	→	↘	→	→	↗
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	→	→	→	→	→
Flächenzuwachs in den kommenden 12 Monaten	→	k.A.	→	↗	↘

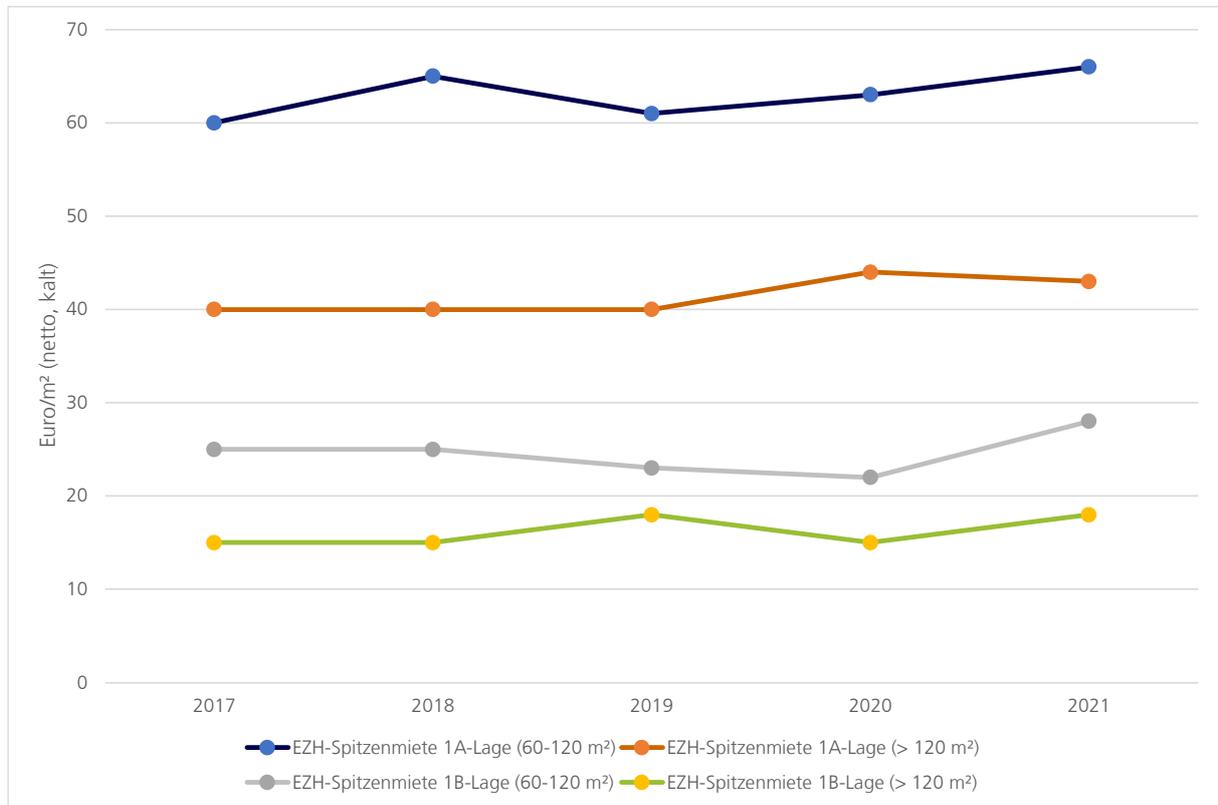
\*Hinweis: Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können unterschiedliche Gründe haben, wie z.B. unterschiedliche Probanden oder fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit. Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

# Einzelhandel



# Der Einzelhandelsflächenmarkt

## Einzelhandelsflächenmarkt Magdeburg Spitzenmiete 1A- und 1B-Lage



## Top-Einkaufslage in Magdeburg

Breiter Weg

### Einzelhandelsrelevante Kennziffern<sup>1</sup>

#### Allgemeine Kaufkraft 2021<sup>2</sup>

Index 88,5  
Pro Kopf in EUR 21656

#### Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2021<sup>2</sup>

Index 92,1  
Pro Kopf in EUR 6227

#### Einzelhandelsumsatz 2021

In Mio. EUR 1469,5  
Pro Kopf in EUR 6155

#### Allgemeine Kennziffern 2021<sup>2</sup>

Umsatzkennziffer 110,2  
Zentralitätskennziffer 119,4

<sup>1</sup> MB Research Nürnberg

<sup>2</sup> D=100

## Mietpreise & Renditen

	2021	2020	2019	2018	2017
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	66	63	61	65	60
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	43	44	40	40	40
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	28	22	23	25	25
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	18	15	18	15	15
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	4,10	6,00	5,75	5,70	6,20
Kaufpreisvervielfältiger EZH-Flächen in 1A-Lage	22	17	17	16	15

## Entwicklung

	2021	2020	2019	2018	2017
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietfläche) in den vergangenen 12 Monaten	→	→	→	→	→
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den vergangenen 12 Monaten	→	→	→	→	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	→	→	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	→	→	→

## Nachfrage

	2021	2020	2019	2018	2017
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	k.A.	→	→	→	→
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	k.A.	↘	→	→	→

# 100 Cities Ranking

## Bürospitzenmiete<sup>1</sup>

Rang	Stadt	Miete €/m <sup>2</sup>
1	Frankfurt	45,45
2	München	41,90
3	Berlin	41,65
4	Hamburg	31,70
5	Düsseldorf	28,35
5	Köln	28,35
6	Stuttgart	25,40
7	Bonn	21,85
8	Erlangen	20,00
9	Mannheim	18,96
10	Wiesbaden	18,65
11	Hannover	18,35
12	Augsburg	18,00
13	Aachen	17,70
14	Freiburg	17,20
15	Duisburg	17,17
16	Ulm	17,10
17	Heidelberg	16,95
18	Dresden	16,75
18	Leverkusen	16,75
18	Regensburg	16,75
19	Leipzig	16,70
20	Konstanz	16,50
20	Potsdam	16,50
21	Essen	16,20
22	Kiel	16,00
22	Nürnberg	16,00
23	Esslingen	15,90
24	Karlsruhe	15,75
25	Dortmund	15,50
26	Braunschweig	15,25
27	Bremen	15,00
27	Mainz	15,00
28	Würzburg	14,95
29	Rostock	14,80
30	Oldenburg	14,75
31	Jena	14,65
32	Ingolstadt	14,60
33	Heilbronn	14,35
34	Aschaffenburg	14,00
34	Bamberg	14,00
35	Lüneburg	13,65
36	Ludwigshafen	13,60
<b>37</b>	<b>Magdeburg</b>	<b>13,50</b>
38	Bochum	13,40
39	Erfurt	13,38
40	Mönchengladbach	13,35
40	Trier	13,35
41	Lübeck	13,25
42	Flensburg	12,85
43	Kassel	12,60
44	Halle (Saale)	11,70
45	Solingen	10,80
46	Chemnitz	10,50
46	Cottbus	10,50
47	Villingen-Schwenningen	9,75

## Spitzenmiete Einzelhandel<sup>1 2</sup>

Rang	Stadt	Miete €/m <sup>2</sup>
1	München	328
2	Frankfurt	298
3	Düsseldorf	268
4	Berlin	261
5	Hamburg	247
6	Stuttgart	231
7	Köln	207
8	Dortmund	173
9	Ulm	160
10	Freiburg	153
11	Leipzig	113
12	Bonn	112
13	Nürnberg	108
14	Braunschweig	105
14	Trier	105
14	Würzburg	105
15	Dresden	103
16	Karlsruhe	100
16	Wiesbaden	100
17	Lüneburg	97
18	Kassel	95
19	Augsburg	80
19	Bochum	80
19	Flensburg	80
20	Heilbronn	78
21	Regensburg	73
<b>22</b>	<b>Magdeburg</b>	<b>66</b>
23	Potsdam	65
24	Mönchengladbach	63
25	Duisburg	58
25	Ingolstadt	58
26	Bamberg	55
26	Chemnitz	55
26	Esslingen	55
27	Kaiserslautern	43
28	Leverkusen	32
29	Cottbus	28
29	Ludwigshafen	28
30	Solingen	20
31	Villingen-Schwenningen	19

<sup>1</sup> Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Top-Objekte 1A-Lage, zwischen 60 – 120 m<sup>2</sup>.

# Wohnen



# Der Wohnungsmarkt Magdeburg

## Übersicht der Lagen

### Sehr gute Lage:

Altstadt, Herrenkrug, Hopfengarten, Nordwest, Werder, Stadtfeld Ost, Lennéviertel, Buckau

### Gute Lage:

Alt-Olvenstedt, Buckau, Neue Neustadt, Lennéviertel, Cracau, Herrenkrug, Hopfengarten, Ottersleben, Stadtfeld-Ost, Stadtfeld-West, Alte Neustadt

### Einfache Lage:

Alte Neustadt, Fermersleben, Neu-Olvenstedt, Salbke, Kannenstieg, Neustädter Feld, Neustädter See, Westerhüsen, Alt-Olvenstedt

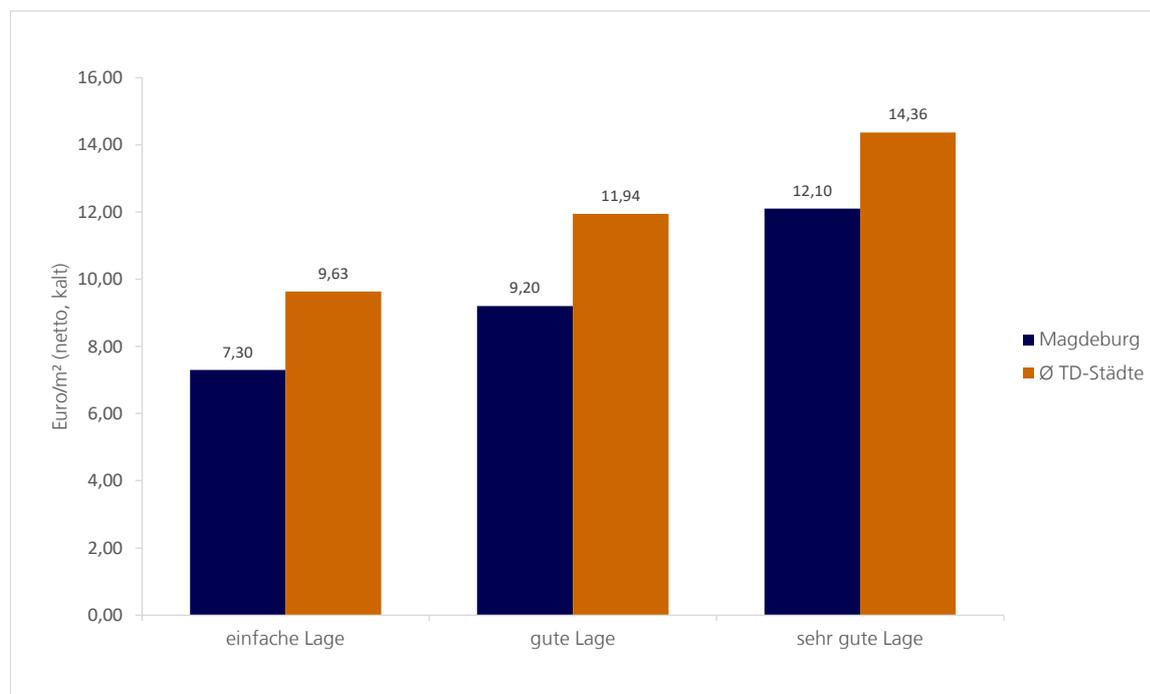
## Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m<sup>2</sup> Wfl., Neubau)

	2021	2020	2019
Sehr gute Lage	588.000	495.000	500.000
Gute Lage	470.000	390.000	370.000
Einfache Lage	322.000	310.000	260.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↑	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

## Kaufpreise Eigentumswohnungen (EUR/m<sup>2</sup>, 60-80 m<sup>2</sup> Wfl., Neubau)

	2021	2020	2019
Sehr gute Lage	4.200	3.400	3.300
Gute Lage	3.700	2.900	2.700
Einfache Lage	2.700	2.300	2.400
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↑	↗	↗

## Durchschnittliche Mietpreise 2021



### Mieten (EUR/m²)

	2021	2020	2019
Sehr gute Lage	12,10	11,00	11,00
Gute Lage	9,20	8,40	9,00
Einfache Lage	7,30	6,75	7,00
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	→	→

### Leerstand und Nachfrage

	2021	2020	2019
Leerstandsquote (in Prozent)	6,05	6,60	7,30
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↘	↘	↘
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	→

Nachfrage Wohnungskauf	↑	↗	↗
Nachfrage Vermietung	↗	↗	↗

### Transaktionen

	2021	2020	2019
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

## Credits

THOMAS DAILY bedankt sich bei allen lokalen Experten – auch bei jenen, die ungenannt bleiben wollten – für ihre Kooperation bei der Erstellung der vorliegenden Marktstudie. Bei der Analyse des Immobilienmarktes der Stadt Magdeburg wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

**b2 Immobilien Invest GmbH**

[www.b2-immobilieninvest.de](http://www.b2-immobilieninvest.de)

**die immobilie. Inh. Robert Vesely**

[www.dieimmobilie-magdeburg.de](http://www.dieimmobilie-magdeburg.de)

**Engel & Völkers**

[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

**Engel & Völkers Commercial Magdeburg**

[www.engelvoelkers.com/de-de/magdeburgcommercial/](http://www.engelvoelkers.com/de-de/magdeburgcommercial/)

**Engel + Zybelle Immobilien GmbH & Co. KG**

[www.ez-immobilien.de](http://www.ez-immobilien.de)

**Volksbank Magdeburg eG, Immobilienbanking**

[www.volksbank-magdeburg.de](http://www.volksbank-magdeburg.de)

**Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH**

[www.wobau-magdeburg.de](http://www.wobau-magdeburg.de)

# Definitionen und Begriffserklärungen

## Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertiggestellten (vermieteten und leerstehenden) Büroflächen innerhalb eines Marktes zum Erhebungsstichtag.

## Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Vermietungen innerhalb eines Marktes inklusive der Ankäufe bzw. Neuentwicklungen durch Eigennutzer.

## Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Mietpreis aller neu abgeschlossenen Mietverträge innerhalb eines Zeitraums für einen definierten Markt.

## Einzelhandelsumsatz

Der Einzelhandelsumsatz beschreibt die Gesamtheit der Einkäufe aller Konsumenten, um den örtlichen Einzelhandel messen und vergleichen zu können. Für die Ermittlung werden alle im stationären Einzelhandel erzielten Umsätze zugrunde gelegt (zu Endverbraucherpreisen). Umsätze aus Versandhandel, Autohandel und Tankstellen sind nicht enthalten.

## Erzielbare Spitzenmiete

Die zum Erhebungszeitpunkt erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche im jeweiligen Teilmarkt. Im Büro-sektor wurde eine Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m<sup>2</sup> Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m<sup>2</sup> Mietfläche) unterschieden.

## Flächennachfrage

Die in einem Teilmarkt innerhalb eines bestimmten Zeitraums registrierten aktiven Flächengesuche. Hierbei werden neben Anfragen von potentiellen Mietern auch die Gesuche der Eigennutzer berücksichtigt.

## Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen der Bevölkerung (Nettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, Renten, Pensionen, Arbeitslosen- und Sozialhilfe bzw. andere staatliche Transferleistungen). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beinhaltet nur diejenigen Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

## Leerstand

Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

## Wohnlagen

Die Wohnlagen dienen zur Bewertung der qualitativen und städtebaulichen Einbindung der Immobilie, hierbei wird zwischen einfacher, guter und sehr guter Lage unterschieden. Ausschlaggebende Faktoren sind u. a. die Art der Bebauung, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Lärm, Grünzonen bzw. Naherholungsflächen, Image des Viertels.

## Vervielfacher

Kennziffer zur Rentabilitätsbewertung einer einzelnen Transaktion, Alternative ist die Nettoanfangsrendite.

Faktor/ Vervielfältiger = Netto-Kaufpreis / Vertragsmiete p. a.

Nettoanfangsrendite = (Vertragsmiete p. a. – nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten) / Brutto-Kaufpreis

## Zentralität

Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsort: Sie beschreibt das Verhältnis aus dem Einzelhandelsumsatz zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Ort. Liegt dieser Wert über 100, bedeutet dies, dass in der Stadt mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt – d. h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus dem Umland und den Nachbarstädten. Ist die Zentralitätskennziffer kleiner als 100, spricht man von abfließender Kaufkraft.

Alle Definitionen nach gif e.V. Standard

## Über uns

**THOMAS DAILY** ist einer der führenden Anbieter von Daten und Informationen zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Seit rund 30 Jahren versorgen wir die Branche mit Daten und umfassenden teils exklusiven News. Präzise, unabhängig und zuverlässig. Seit 2016 sind wir Teil der US-amerikanischen **CoStar Group**.

Unser Produkt **TD Premium** bietet, als größte Online-Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland, umfangreiche Informationen zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. Mit unseren kostenlosen TD Morning News erreichen wir täglich mehr als 33.000 Abonnenten.

### TD 100 Cities Survey

Jedes Jahr erhebt THOMAS DAILY in Kooperation mit zahlreichen lokalen Marktexperten aktuelle Daten und Informationen zu 100 deutschen Städten. Die daraus entstehenden Marktberichte bieten einen einzigartigen Blick auf die Segmente Büro, EZH und Wohnen – insbesondere für B- und C-Standorte. Oft ist der **TD 100 Cities Survey** die einzige Quelle zu den kleineren Immobilien-Standorten und damit sehr nützlich für viele Akteure.

### Verfahren

Die Befragung für den TD 100 Cities Survey 2022 wurde Anfang 2022 durchgeführt. Befragt wurden **Makler, Bewerter, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse** der 100 Städte. Das Research-Team von THOMAS DAILY konzipierte die Fragebögen für die Segmente Gewerbe und Wohnen, wertete tausende Antworten aus und befragte darüber hinaus zahlreiche Marktteilnehmer. Die Ergebnisse spiegeln das Jahr 2021 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2022 getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich die Einschätzungen mit Zukunftsbezug und Prognosen im Verlauf der Corona-Pandemie ändern können und unsere Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt wiedergeben. Ebenfalls pandemiebedingt verzeichnen wir im Vergleich zu den Vorjahren eine in gewissem Rahmen reduzierte Datenverfügbarkeit am Markt.

Um aussagekräftige Daten für die einzelnen Märkte zu erhalten, folgt das TD-Research-Team eigens definierten Qualitätsstandards: So basieren beispielsweise alle Berichte auf den Angaben mehrerer Marktteilnehmer zur jeweiligen Stadt und zum jeweiligen Segment. Alle Daten werden validiert und um Ausreißer bereinigt, damit verlässliche Daten publiziert werden können.

### Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

Wenn Sie ein Makler, Investor, Projektentwickler, Gutachter oder Mitarbeiter einer Wirtschaftsförderung sind, können Sie uns, über den TD 100 Cities Survey hinaus, Informationen zu Transaktionen und Projekten das ganze Jahr über bereitstellen.

Senden Sie uns Ihre Angaben und profitieren Sie:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt durch das Siegel „TD Marktexperte“ zur Eigenwerbung
- Erwähnung im TD 100 Cities Survey und damit Sichtbarkeit für rund 4.000 TD Premium-Nutzer
- 2 Gratis-Exemplare des TD 100 Cities Survey
- Kostenfreie Übermittlung von Daten und Informationen

Das TD-Research-Team investiert ca. 26.000 Arbeitsstunden jährlich, um den Datenpool aktuell zu halten. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Datenlieferanten ist für uns selbstverständlich.

### THOMAS DAILY Research

T 0761 38559 983

E marktbefragung@thomas-daily.de

W www.thomas-daily.de



**THOMAS DAILY GmbH**

Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 30  
79106 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

**T** + 49 761 3 85 59 0

**E** [marktbefragung@thomas-daily.de](mailto:marktbefragung@thomas-daily.de)

[www.thomas-daily.de](http://www.thomas-daily.de)

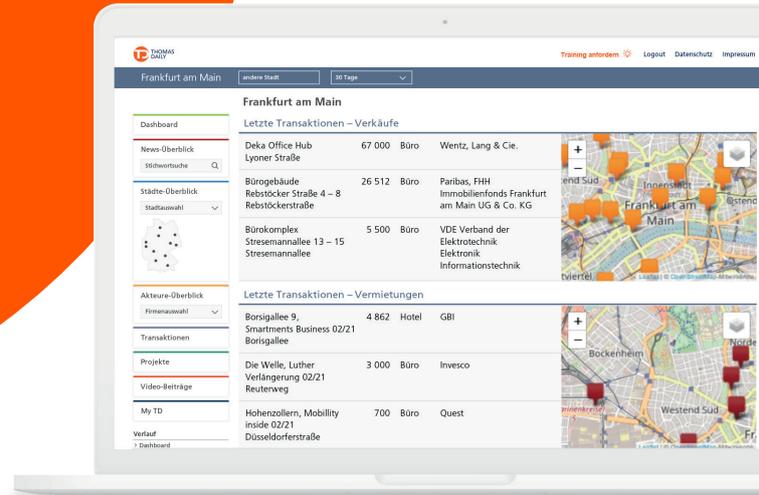
Geschäftsführer/Managing Director: Matthew Green | Handelsregister Freiburg i.Br. HRB 3947 | USt-ID-Nr. DE142211250

**Disclaimer** Diese PDF-Datei ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Eine Reproduktion, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte bzw. jede kommerzielle Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der THOMAS DAILY GmbH. Ein Anspruch auf Genehmigung besteht nicht.

**Haftungsausschluss** Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig recherchiert und überprüft. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Für die Richtigkeit der Angaben und für eventuelle Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

# TD PREMIUM

Der größte Datenpool für gewerbliche Immobilien



## Mit Transparenz und Wissensvorsprung zum Erfolg

Wir liefern Ihnen ein komplettes Bild Ihres Zielmarktes durch Infos zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. TD Premium ist Ihre umfangreiche Informationsquelle für die gewerbliche Immobilienbranche in Deutschland. Sie erhalten ein komplettes Bild Ihres Zielmarktes durch Infos zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. Mit TD Premium können Sie lokale Märkte von A- bis zu D-Städten schnell und zuverlässig analysieren.

- 

**Marktdaten vergleichen**  
Stellen Sie Informationen durch umfangreiche Such- und Filtermöglichkeiten bedarfsgerecht zusammen oder nutzen Sie standardisierte Berichte.
- 

**Transaktionen verfolgen**  
Finden, sortieren und filtern Sie Verkaufs- und Vermietungstransaktionen. Nutzen Sie die visuelle, kartenbasierte Suche sowie intelligente Datenverknüpfungen.
- 

**Projekte analysieren**  
Unterscheiden Sie Gebäudetypen und Projektphasen. Kartenbasierte Suche, Objekt-historie und Informationen zur Infrastruktur liefern Ihnen wertvolle Details.
- 

**Akteure finden**  
Erhalten Sie über ausführliche Investorenprofile und Kurzbeschreibungen sowie Unternehmens- und Personen-News umfassende Informationen zu Akteuren und Konkurrenten.
- 

**Informiert bleiben**  
Verschaffen Sie sich mit unseren News einen Wissensvorsprung. Unser Redaktionsteam analysiert täglich rund 250 Quellen und bringt immer wieder exklusive Nachrichten hervor.
- 

**Wissen ausbauen**  
Redaktion, Research und Produktmanagement ergänzen, aktualisieren und entwickeln TD Premium täglich weiter und bauen das Informationsangebot stetig für Sie aus.

**50.000+**  
Vermietungen

**36.000+**  
Verkäufe

**36.000+**  
Gebäude &  
Projekte

**10.000+**  
Unternehmen

**560.000+**  
News

### Diese Vorteile bietet Ihnen TD Premium

- Täglich über Neuigkeiten informiert sein
- Branchen-Trends verfolgen
- Geschäftsmöglichkeiten schnell identifizieren
- Potenzielle Partner für Ihr Projekt finden
- Käufer, Verkäufer, Mieter oder Vermieter finden
- Chancen und Risiken objektiv bewerten

### Premium Service

Zu unserem Premium Produkt bieten wir Interessenten und Kunden auch Premium Service. Vereinbaren Sie eine **kostenlose, unverbindliche Produktpräsentation** und lassen Sie sich von dem einzigartigen Leistungsspektrum, das TD Premium Ihnen bietet, überzeugen.