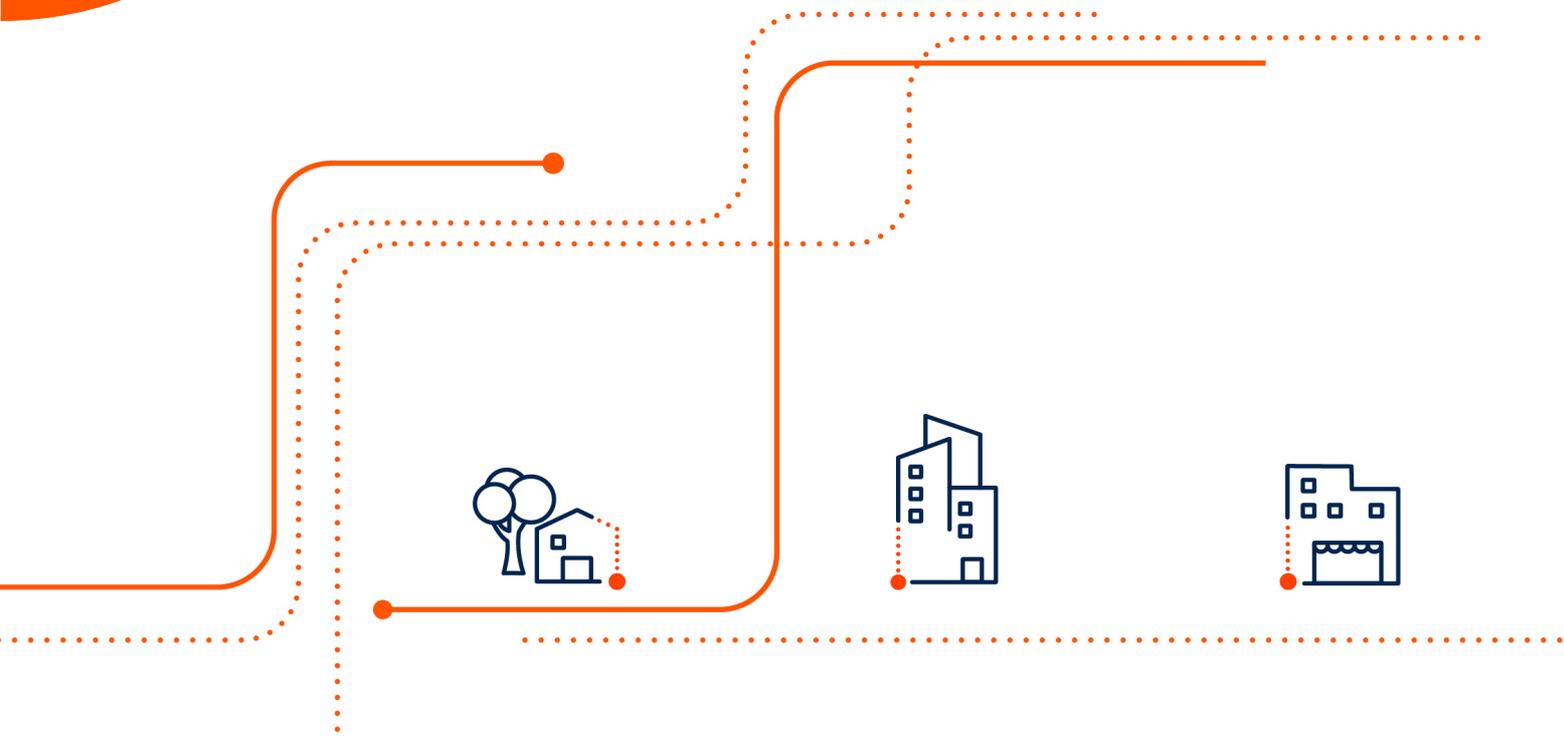
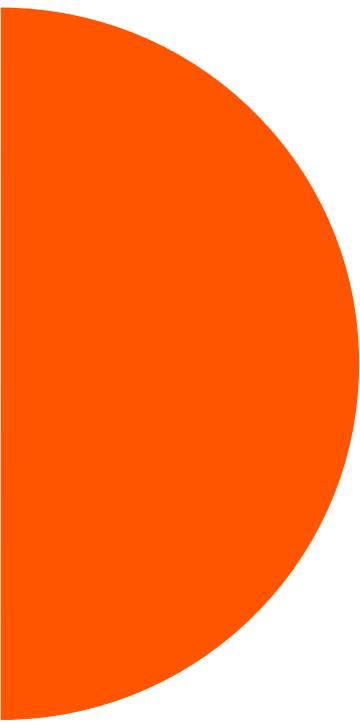


TD 100 Cities Survey 2023

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

Leipzig



Sachsen



**Kreisfreie Stadt
Oberzentrum**



**597.493 Einwohner
(Stand: 01.01.2021)**



**Fläche in km²
297,8 km²**

Immobilienmarktentwicklung

1. Büroimmobilienmarkt

Mit 18,20 Euro generierte der Prime-Büroquadratmeter in Leipzig im Berichtsjahr eine um fast 21 % höhere Spitzenmiete als im letzten Prä-Corona-Jahr 2019 (15,05 Euro/m²). Auch während der Pandemie kannten die Topmieten am Standort nur den Weg nach oben (2020: 15,40 Euro/m²; 2021: 16,70 Euro/m²) und setzten damit die Tendenz der Jahre 2017 bis 2019 fort. Eine Trendwende erwarten die Befragten diesbezüglich auch für 2023 nicht; prognostiziert wird im Gegenteil erneut eine leichte Zunahme.

Die Durchschnittsmieten machten den Trend mit und kletterten nach mehreren Jahren des Steigens im Jahresvergleich 2021/22 am meisten (von 16,70 auf 18,20 Euro/m²), so dass sich hier ebenfalls keine Trendwende ankündigt. In Ermangelung großer Abschlüsse sank der Flächenumsatz year-on-year um rd. 16 % (2021: 154.440 m², 2022: 130.000 m²); kleinflächigere Nachfrage stützte das Transaktionsvolumen und schützte so vor einem größeren Absacken.

Seit 2017 (8,10 %) hat sich die Leerstandsquote unter leichten Auf-und-ab-Bewegungen bis 2022 mehr als halbiert (4 %) und drängte damit zu verstärkter Bautätigkeit (Fertigstellungsvolumen 2022: 35.300 m² lt. JLL). Weder die Spitzen- noch die Durchschnittsmieten gerieten dadurch unter besonderen Preissenkungsdruck. Ursache hierfür dürfte vor allem der hohe Anteil von Eigennutzern (42 % lt. JLL) am Fertigstellungsvolumen gewesen sein, der Markt blieb also eng.

Im Vorblick auf 2023 gilt die Leerstandsquote auch weiterhin als leicht rückläufig und damit bautreibend. Auch eine leichte Zunahme der Flächennachfrage wird von den Befragten erwartet. Vor diesem Hintergrund zeichnen sich für den Leipziger Büromietmarkt im Rück- wie Vorblick eher sinkende Risiken ab. Die Zahlen zur Netto-

rendite spiegeln dies wider: Den seit 2017 erfolgten Sinkflug von 5,70 % auf den aktuellen Wert von 3,7 % hat auch die Corona-Phase nicht stoppen können.

2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Für kleinere Einheiten rutschten die Spitzenmieten in den Leipziger 1A-Lagen weiter ab. Hatten die Befragten für Flächen der Größenklasse 60-120 m² in den Jahren 2017 und 2018 noch durchschnittlich 135 Euro/m² berichtet, begann bereits 2019 (127 m²) ein Abwärtstrend, der sich von 2020 (121 Euro/m²) bis 2021 (113 Euro/m²) fortsetzte. Im aktuellen TD 100 Cities Survey sank der Wert für 2022 noch weiter (109 Euro/m²). Bei größeren Einheiten ab 120 m² geben die Spitzenmieten in den 1A-Lagen ebenfalls seit 2019 nach (93 Euro/m²; 2020: 83 Euro/m²; 2021: 75 Euro/m²). Für 2022 wurde nun im Schnitt der bisherige Tiefstwert von 67 Euro/m² erreicht.

Anders in den 1B-Lagen. In der Größenklasse 60-120 m² sind die Spitzenmieten von 2019 (64 Euro/m²) bis 2020 (52 Euro/m²) zwar gleichfalls gesunken, seither ist jedoch ein leichter Anstieg zu verzeichnen (2021: 57 Euro/m²) – bis hin zu dem aktuell für 2022 genannten Durchschnittswert von 60 Euro/m². Für Formate oberhalb von 120 m² pendelt sich das Mittel der berichteten Spitzenmietpreise seit 2021 vorerst wieder auf das Niveau von 2018 ein (30 Euro/m², nach Schwankungen auf 39 Euro/m² 2019 und 24 Euro/m² 2020).

Mit 3,8 % blieb der Mittelwert der für 2022 genannten Nettorenditen im Jahresvergleich unverändert (2020: 4,58 %). Der Kaufpreisfaktor sank von 24 auf 23 und gab damit keinen eindeutigen Hinweis auf einen Rückgang der Kaufnachfrage im Berichtszeitraum. Für 2023 erwarten die Befragten im Schnitt eine gleichbleibende Flächennachfrage; auch in puncto Spitzenmieten wird für beide Größenklassen überwiegend ein Gleichbleiben prognostiziert.

3. Wohnimmobilienmarkt

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser hatten 2021 ein Vier-Jahres-Hoch in allen Wohnlagen erreicht; das aktuelle Berichtsjahr brachte nun eine Phase der Preisreduktionen. In sehr guten Lagen rutschte der Kaufpreis vom Vorjahreswert 763.000 Euro wieder in den seit 2019 gewohnten 600.000er-Bereich ab (661.000 Euro), und die guten Lagen nahmen die deutlichen Preisanstiege der Jahre 2018 (350.000 Euro) bis 2021 (613.000 Euro) teilweise wieder zurück und landeten bei durchschnittlich 515.000 Euro pro Objekt. Auch dem Kaufpreishoch in den einfachen Wohnlagen (2021: 484.000 Euro) folgte ein Rückgang (2022: 380.000 Euro). Für 2023 erwarten die Befragten im gesamten Marktsegment kaum Preisbewegung.

Der Eigentumswohnkaufmarkt hatte 2021 gleichfalls einen Preishochpunkt in allen drei Lageklassen erreicht. Hier schlug die Tendenz zur Preisreduktion im Folgejahr nur in den guten Lagen durch, und auch dies nur in geringem Umfang: Lediglich 100 Euro fehlten im Schnitt zu einer Wiederholung des Vier-Jahres-Hochs von 2021 (4.300 Euro/m²; 2022: 4.200 Euro/m²).

In den beiden übrigen Lageklassen schlossen sich an das Niveau vom letzten Jahr weitere leichte Preiszuwächse an. So stiegen die Prime-Lagen-Preise von 5.050 Euro/m² auf 5.400 Euro/m²; in den einfachen Lagen wurden die 3.000 Euro/m² von 2021 nun zu 3.200 Euro/m². Ob sich diese Entwicklung fortsetzt, ist fraglich. Jedenfalls erwarten die Befragten bei den Eigentumswohneinheiten für 2023 leicht rückläufige Kaufpreistendenzen.

Im Segment Mietwohnen gab es Verluste gegenüber dem 2021 erreichten Hoch. Alle Lagen gaben leicht nach: Der Durchschnittsmietpreis für Prime-Flächen sank auf 12,60 Euro/m² (2021: 13,70 Euro/m²); für gute Lagen ging er schwächer zurück – auf 10,40 Euro/m² (2021: 10,80 Euro/m²); die einfachen Lagen kamen auf 7,90 Euro/m² (2021: 8,20 Euro/m²).

Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt der jeweiligen Lageklasse im TD 100 Cities Survey ist hier die Preisperformance überall unterdurchschnittlich (sehr gute Lagen 14,50 Euro/m²; gute Lagen 12,03 Euro/m²; einfache Lagen 9,51 Euro/m²). Leichte Preiszuwächse und Rückgänge im Leerstand (2022: 3,6 %) werden für das Folgejahr erwartet.

Stadtentwicklung

1. Baugebiete Wohnen und Gewerbe

Leipzig, die größte Stadt im Freistaat Sachsen, verzeichnet nach längerer Zeit von Stagnation und Schrumpfung seit einigen Jahren ein deutliches

Bevölkerungswachstum. Während nach 1990 viele Wohnungen leer standen oder zwischengenutzt wurden und brachliegende Grundstücke temporär zu öffentlich zugänglichen Grünflächen wurden, sind inzwischen Sanierungen, Modernisierungen und Neubauten überall in der Stadt sichtbar. Neben zahlreichen kleineren Projekten entstanden mehrere Wohnquartiere. Derzeit sind die größten innerstädtischen Entwicklungsräume das „Löwitzer-Quartier“ westlich des Hauptbahnhofs und das Areal des früheren Eutritzscher Freiladbahnhofs. Dort werden gemischt genutzte Quartiere mit vielen Wohnungen realisiert. Neben einigen früheren, über verschiedene Stadtteile verteilten Fabrikarealen, auf denen durch Um- und Neubau viele Wohneinheiten, aber auch Büroflächen entstanden, zählt auch der Lindenauer Hafen zu einem Gebiet mit neuen Wohngebäuden.

Auch im direkten Anschluss an die in den 1990er Jahren flächenmäßig für zu klein befundene City entstehen neue Quartiere auf jahrzehntelang ungenutzten Flächen. Südlich der Innenstadt geht es um das Gelände am Wilhelm-Leuschner-Platz, auf dem öffentliche und private Nutzungen geplant sind. Außerdem sind in den letzten Jahren Flächen östlich des Hauptbahnhofs einer neuen Nutzung zugeführt worden, mit Schwerpunkt auf Beherbergung und Büros. Als größeres im Bau befindliches Projekt gilt hier das „Krystallpalast“-Areal. Weiter südlich der Innenstadt werden ebenfalls frühere Gewerbe- und Bahnflächen aktiviert, beim Stadtquartier am ehemaligen Bayerischen Bahnhof und entlang der Bahnstrecke. Nachdem schon vor Jahren das traditionsreiche Messewesen Leipzigs durch Neubau eines Messegeländes im nördlichen Stadtbereich umgeordnet wurde, boten sich auf dem Areal der alten Messe im südlichen Stadtbereich Entwicklungsflächen. Dort befinden sich auch derzeit einige Projekte in Bau oder Planung.

2. Wohnungs- und Grundstückspolitik

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren sechs Gebiete mit sozialer Erhaltungssatzung ausgewiesen, weitere sind derzeit im Gespräch. Gleichzeitig existiert das Leipziger Bündnis für bezahlbares Wohnen, bei dem die Kommune vor allem mit Unternehmen, Genossenschaften und Mieterinitiativen versucht, sich auf gemeinsame Ziele zu einigen. Anlass sind der bemerkbare Mangel an Wohnraum unterer und mittlerer Preiskategorien und die Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre.

3. Wirtschaft

Wirtschaftlich konnte Leipzig nach den Schrumpfungen der 1990er Jahre deutliches Wachstum in verschiedenen Feldern verzeichnen. Zur Weiterentwicklung nimmt die

Stadt fünf Wirtschaftscluster in den Blickpunkt – in allen sind Beschäftigungszuwächse bemerkbar.

Im Cluster Automobil- und Zulieferindustrie mit über 19.000 Beschäftigten (2020) stechen vor allem die Werke der Automobilbauer BMW und Porsche hervor. Sie planen auch Umbau und Erweiterungen ihrer Werke. Der Cluster Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie ist mit einer Beschäftigungszahl von über 42.000 Personen (2017) bedeutungsvoll. In diesem Bereich sind Forschungsinstitute und Kliniken präsent, aber auch kleinere Unternehmen.

Wichtig für die Stadt ist der Cluster Logistik, in diesem sind über 38.000 Menschen tätig (2020). Ein wichtiger Pfeiler in diesem Sektor ist der Flughafen Leipzig/Halle,

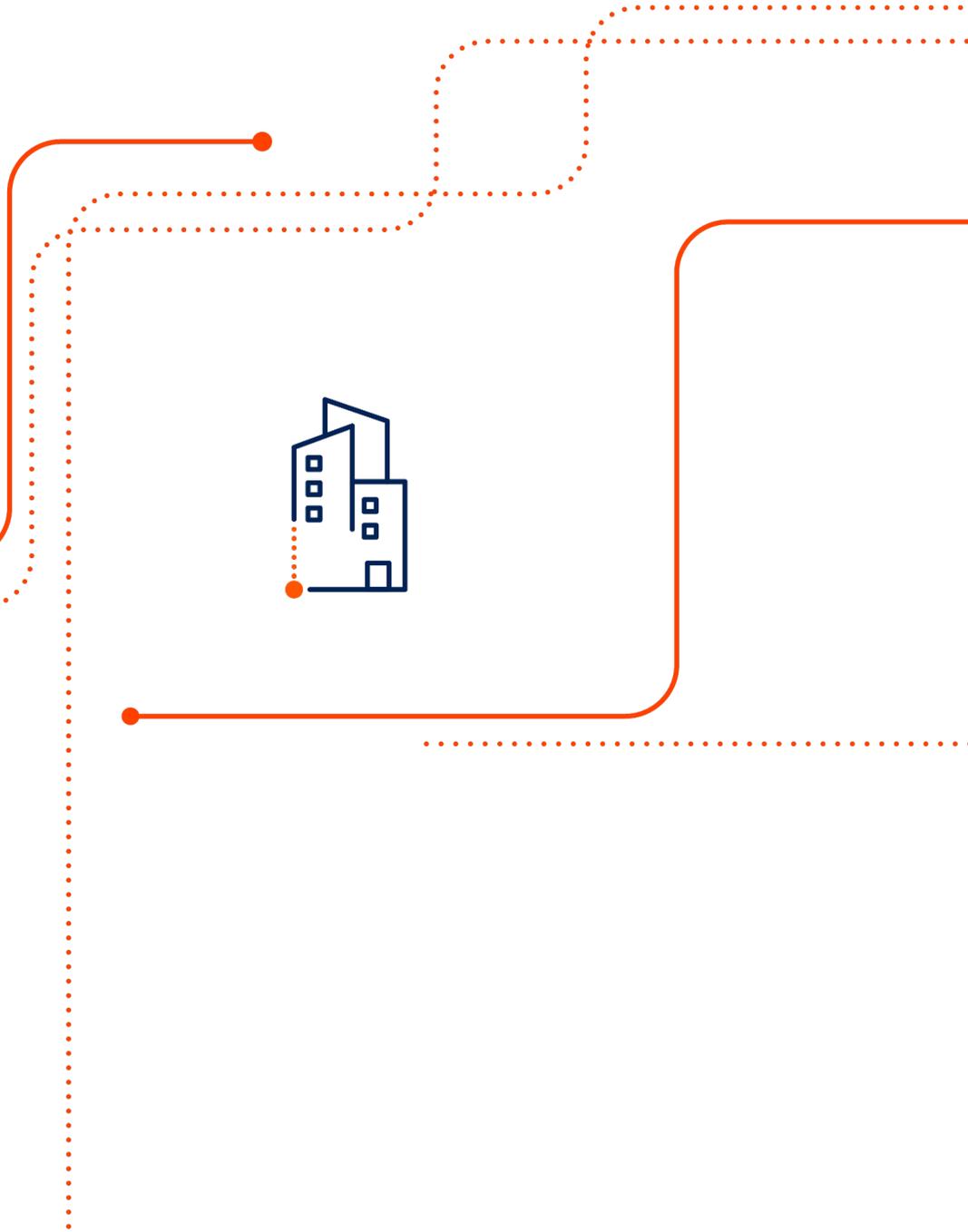
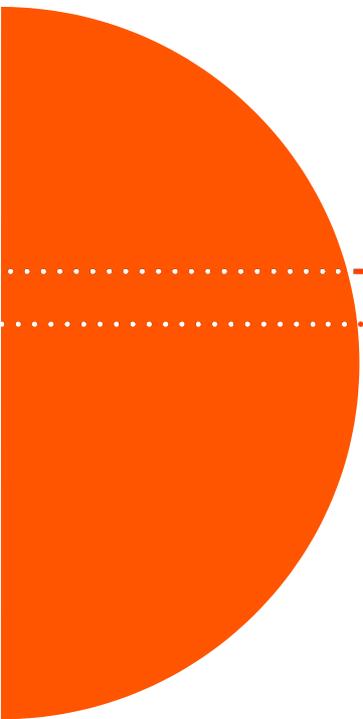
der vor allem eine europaweite Funktion als Frachtlairport mit 24-Stunden-Betrieb ausübt. Vor allem um diesen herum haben sich Unternehmen wie DHL, AeroLogic, Lufthansa Cargo und Future Electronics mit zum Teil großen Standorten angesiedelt. Der Cluster IT-, Medien- und Kreativwirtschaft weist fast 36.000 Beschäftigte auf (2020). Hervorstechend dabei ist das Sendezentrum des MDR, die jährliche Buchmesse und Leipzig als Verlagsstandort. Im fünften Cluster, Energie und Umwelttechnik, sind 12.000 Personen tätig (2017).

In zurückliegenden Jahren hat die Stadt umfänglich neue Gewerbegebiete am Stadtrand ausgewiesen, z. B. für die Werke von BMW und Porsche. Inzwischen sind deren Erweiterungen in Planung oder Umsetzung.

Die Top 4 Vermietungen 2022

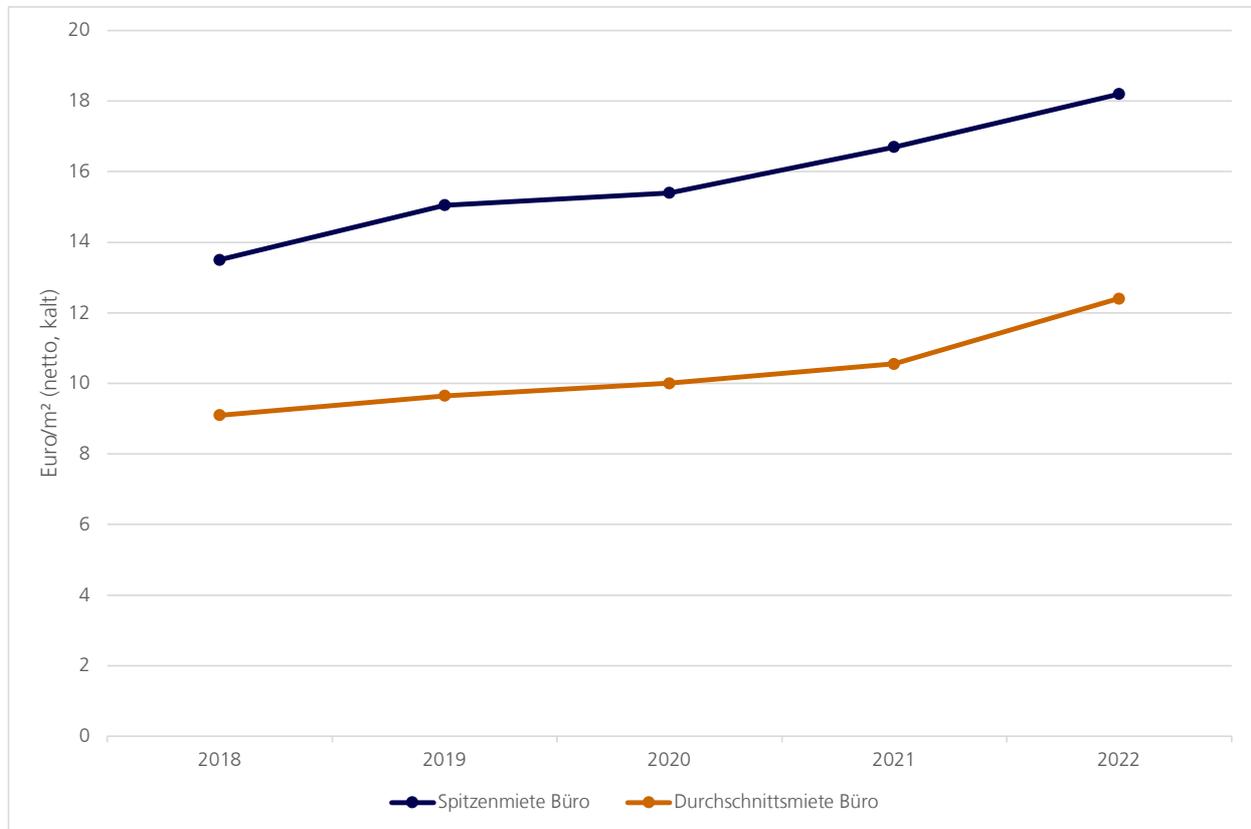
Gebäudename/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Talstraße 1	Siemens AG	Büro	11.750 m ²
Forum am Mariannenpark	Stadt Leipzig	Büro	8.000 m ²
Prager RiebEck	arvato systems GmbH	Büro	3.000 m ²
N30	REWE Markt GmbH	EZH	2.500 m ²

Büro



Der Büroflächenmarkt Leipzig

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Incentives

Gedeckelte Nebenkosten, Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, Geringere Kautions, Kostenfreie Vermietung von Nebenräumen, Kürzere Mietlaufzeiten, Mietfreie Zeiten, Mietsenkungen in der Anfangsphase, Staffelmieten, Sonderkündigungsrecht, Übernahme des Maklerhonorars, Umzugskostenzuschüsse, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete*:

2022: 2,00 - 3,99 %

2021: 2,00 - 3,99 %

Büro-Toplagen

City und Cityring, Musikviertel, Waldstraßenviertel, Zentrum-Nord, Zentrum-Ost, Zentrum-Süd, Zentrum-West

Büroflächenbestand in m²: 3.600.000

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²: 130.000

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

Mietpreise & Renditen

	2022	2021	2020	2019	2018
Spitzenmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	18,20	16,70	15,40	15,05	13,50
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	12,40	10,55	10,00	9,65	9,10
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	3,7	3,9	4,1	4,3	5,1
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	↗				
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	↘				
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	↗				

Leerstand

	2022	2021	2020	2019	2018
Leerstandsquote (in Prozent)	4,0	4,7	6,0	5,9	7,0
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↘				

Nachfrageentwicklung

	2022
Prognose der Büroflächennachfrage in den kommenden 12 Monaten	↗
Prognose des Flächenzuwachses in den kommenden 12 Monaten	→

100 Cities Ranking

Bürospitzenmiete¹

Rang	Stadt	Miete €/m ²			
1	Frankfurt am Main	47,25	41	Offenbach am Main	15,80
2	München	45,60	42	Würzburg	15,50
3	Berlin	43,10	43	Konstanz	15,30
4	Hamburg	34,00	44	Münster	15,20
5	Düsseldorf	33,60	45	Gießen	15,00
6	Stuttgart	31,70	45	Schwerin	15,00
7	Köln	29,20	45	Trier	15,00
8	Bonn	28,10	48	Jena	14,90
9	Wiesbaden	21,10	49	Koblenz	14,50
10	Mannheim	21,00	49	Krefeld	14,50
11	Bielefeld	20,50	49	Ludwigshafen	14,50
12	Aachen	20,00	52	Esslingen	14,30
13	Erlangen	19,70	52	Magdeburg	14,30
14	Dresden	19,30	54	Fürth	14,25
15	Augsburg	19,10	55	Bremen	14,20
16	Hannover	18,30	55	Darmstadt	14,20
17	Leipzig	18,20	57	Bochum	13,90
17	Ulm	18,20	58	Kassel	13,80
19	Potsdam	18,10	59	Pforzheim	13,60
20	Braunschweig	18,00	60	Erfurt	13,50
20	Heidelberg	18,00	60	Mönchengladbach	13,50
20	Leverkusen	18,00	60	Paderborn	13,50
23	Nürnberg	17,90	63	Lüneburg	13,30
24	Bad Homburg v.d. Höhe	17,70	64	Herne	12,30
25	Freiburg	17,60	65	Neuss	12,10
25	Kiel	17,60	66	Passau	12,00
27	Bamberg	17,30	67	Halle (Saale)	11,50
27	Regensburg	17,30	68	Gelsenkirchen	11,00
29	Aschaffenburg	17,00	68	Gütersloh	11,00
29	Essen	17,00	70	Cottbus	10,60
29	Rostock	17,00	71	Hanau	10,30
32	Heilbronn	16,60	71	Solingen	10,30
32	Karlsruhe	16,60	73	Chemnitz	10,00
34	Mainz	16,50	73	Villingen-Schwenningen	10,00
34	Oldenburg	16,50			
36	Dortmund	16,45			
37	Ingolstadt	16,30			
38	Duisburg	16,25			
39	Wolfsburg	16,20			
40	Reutlingen	15,90			

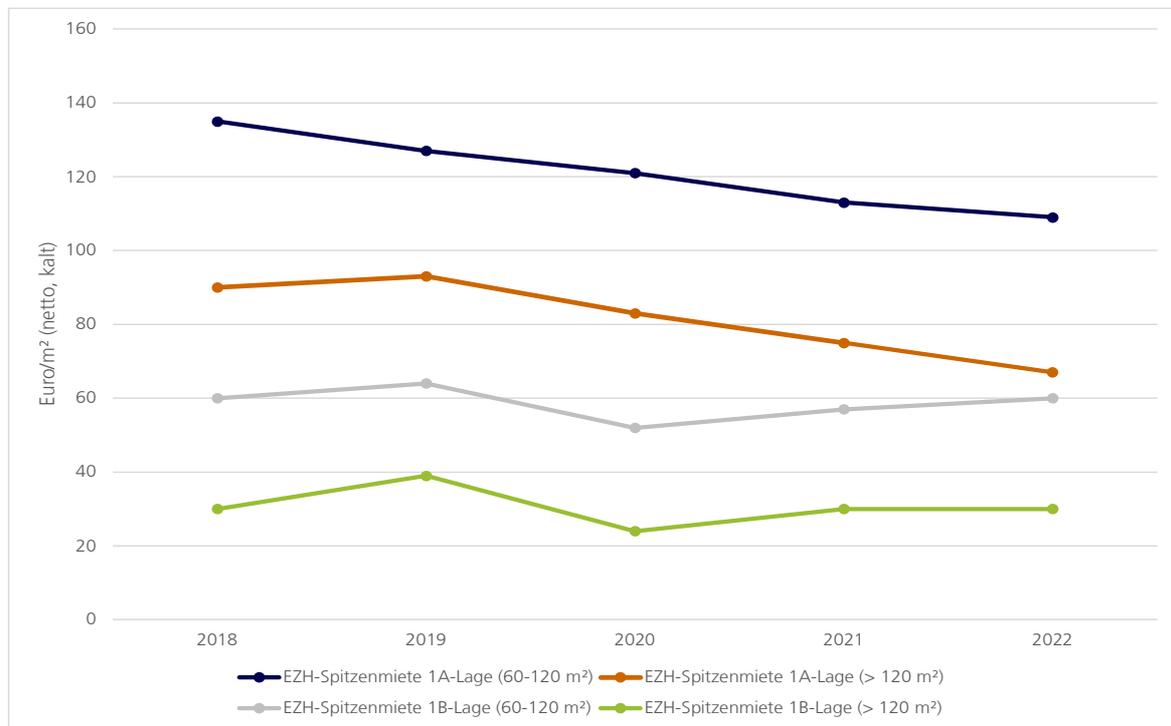
¹ Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

Einzelhandel



Der Einzelhandelsflächenmarkt Leipzig

Spitzenmiete 1A- und 1B-Lage



Einkaufslagen in Leipzig

Grimmaische Straße, Hainstraße, Petersstraße

Einzelhandelsrelevante Kennziffern¹

Allgemeine Kaufkraft 2022²

Index 87,4
Pro Kopf in EUR 22151

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2022²

Index 91,9
Pro Kopf in EUR 6693

Einzelhandelsumsatz 2022

In Mio. EUR 3453
Pro Kopf in EUR 5621

Allgemeine Kennziffern 2022²

Umsatzkennziffer 94,1
Zentralitätskennziffer 102,4

¹ MB Research Nürnberg

² D=100

Mietpreise & Renditen

	2022	2021	2020	2019	2018
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	109	113	121	127	135
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	67	75	83	93	90
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	60	57	52	64	60
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	30	30	24	39	30
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	3,8	3,8	4,6	3,9	4,5
Kaufpreisvervielfältiger EZH-Flächen in 1A-Lage	23	24	22,75	25	22

Mietpreisentwicklung

	2022
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	→
Prognose der Spitzenmiete in 1B-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘
Prognose der Spitzenmiete in 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	→

Nachfrageentwicklung

	2022
Prognose der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den kommenden 12 Monaten	→

100 Cities Ranking

Spitzenmiete Einzelhandel^{1 2}

Rang	Stadt	Miete €/m ²			
1	München	320	40	Duisburg	60
2	Frankfurt am Main	280	40	Essen	60
3	Berlin	260	40	Oldenburg	60
4	Düsseldorf	258	44	Regensburg	58
5	Hamburg	250	45	Esslingen	55
6	Köln	204	45	Krefeld	55
7	Stuttgart	190	47	Bamberg	50
8	Hannover	171	47	Gütersloh	50
9	Dortmund	150	47	Halle (Saale)	50
10	Freiburg im Breisgau	131	47	Ingolstadt	50
11	Münster	125	47	Pforzheim	50
12	Mannheim	110	47	Rostock	50
13	Leipzig	109	53	Mönchengladbach	49
14	Ulm	107	54	Bremen	45
15	Braunschweig	100	54	Kiel	45
15	Kassel	100	56	Jena	44
15	Würzburg	100	57	Hanau	33
18	Karlsruhe	97	58	Herne	29
19	Bonn	95	59	Cottbus	27
19	Dresden	95	59	Fürth	27
21	Mainz	94	60	Offenbach am Main	19
22	Nürnberg	90	60	Solingen	18
22	Trier	90			
24	Lüneburg	88			
25	Erfurt	83			
25	Paderborn	83			
27	Heidelberg	80			
27	Konstanz	80			
27	Passau	80			
27	Wiesbaden	80			
31	Darmstadt	75			
31	Gießen	75			
33	Heilbronn	73			
34	Bochum	70			
34	Potsdam	70			
36	Aachen	65			
36	Magdeburg	65			
38	Reutlingen	63			
39	Erlangen	61			
40	Augsburg	60			

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

² Top-Objekte 1A-Lage, zwischen 60 – 120 m².

Wohnen



Der Wohnungsmarkt Leipzig

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

Gohlis-Süd, Leutzsch, Musikerviertel, Waldstraßenviertel, Zentrum, Bachviertel

Gute Lage:

Böhlitz-Ehrenberg, Schleußig, Kleinzschocher, Lindenau, Plagwitz, Südvorstadt, Connewitz, Gohlis, Großzschocher, Zentrum Nord

Einfache Lage:

Paunsdorf, Schönau, Sellerhausen-Stünz, Neustadt-Neuschönefeld

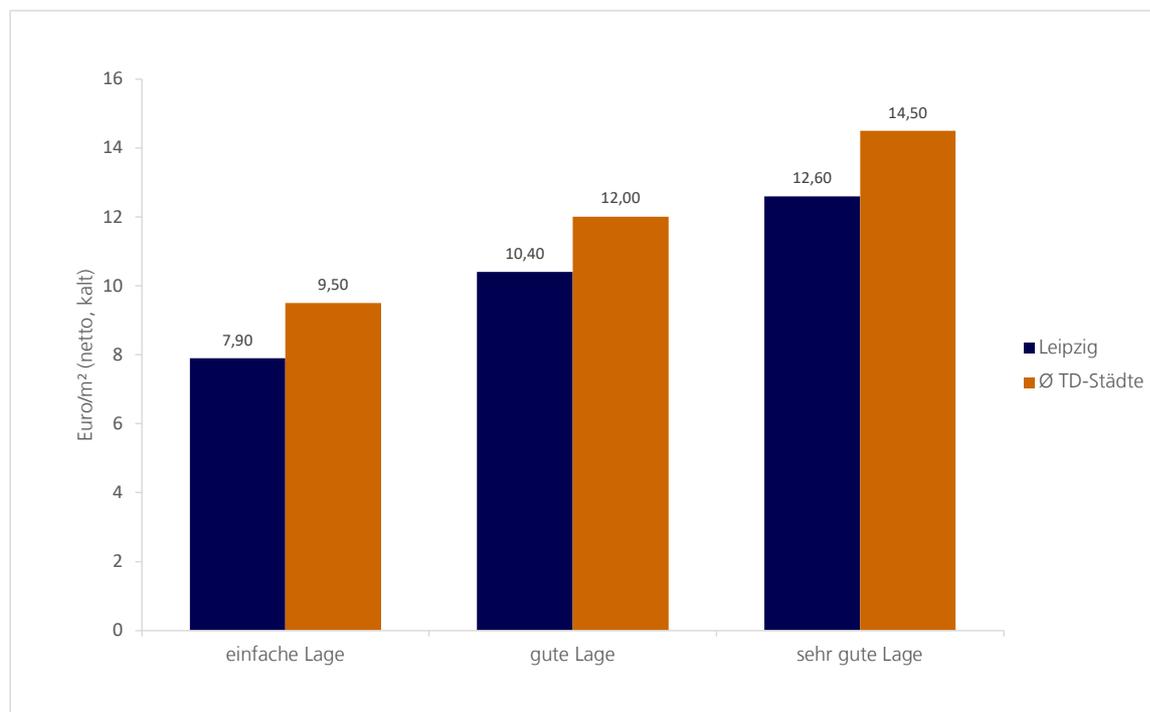
Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wfl., Neubau)

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	661.000	763.000	600.000
Gute Lage	515.000	613.000	448.000
Einfache Lage	380.000	484.000	339.000
Prognose für die kommenden 12 Monate	→	↗	↗

Kaufpreise Eigentumswohnungen (EUR/m², 60-80 m² Wfl., Neubau)

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	5.400	5.050	4.600
Gute Lage	4.200	4.300	3.700
Einfache Lage	3.200	3.000	2.800
Prognose für die kommenden 12 Monate	↘	↑	↗

Durchschnittliche Mietpreise 2022



Mieten (EUR/m²)

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	12,60	13,70	12,30
Gute Lage	10,40	10,80	9,50
Einfache Lage	7,90	8,20	7,15
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	→	↗

Leerstand und Nachfrage

	2022	2021	2020
Leerstandsquote (in Prozent)	3,6	4,4	3,0
Prognose des Leerstands in den kommenden 12 Monaten	↘		

Prognose Nachfrage Wohnungskauf in den kommenden 12 Monaten	↘
Prognose Nachfrage Vermietung in den kommenden 12 Monaten	↗

Transaktionen

	2022
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 Leipzig wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

Engel + Zybell Immobilien GmbH & Co. KG

<https://www.ez-immobilien.de>

Immaxi Immobilien

<https://www.immaxi.de>

Poschmann Immobilien

<https://www.poschmann-immobilien.com>

Schwerdtner-Immobilien & Hausverwaltung

<https://schwerdtner-gruppe.de>

SGI Grundinvest GmbH

<http://www.sgi-grundinvest.de>

TD 100 CITIES SURVEY 2023

Alle Städte und Berichtsbände im Überblick

Stadt	S	Wf	B	E	W
Aachen	●	●	●	●	●
Aschaffenburg		●	●	○	●
Augsburg			●	●	●
Bad Homburg		●	●	○	●
Bamberg		●	●	●	●
Bergisch Gladbach			○		●
Berlin	●	●	●	●	●
Bielefeld	●	●	●	○	○
Bochum		●	●	●	●
Bonn	●		●	●	●
Braunschweig	●	●	●	●	●
Bremen			●	●	●
Bremerhaven		●			●
Chemnitz	●		●	○	●
Cottbus			●	●	●
Darmstadt			●	●	●
Dortmund	●	●	●	●	●
Dresden	●		●	●	●
Duisburg			●	●	●
Düsseldorf	●		●	●	●
Erfurt			●	●	●
Erlangen		●	●	●	●
Essen	●		●	●	●
Esslingen			●	●	●
Flensburg			○	○	●
Frankfurt am Main	●	●	●	●	●
Freiburg	●	●	●	●	●
Friedrichshafen			○	○	●
Fürth		●	●	●	●
Gelsenkirchen			●	○	
Gera			○	○	●

Stadt	S	Wf	B	E	W
Gießen		●	●	●	●
Göttingen			○	○	●
Gütersloh			●	●	●
Halle		●	●	●	●
Hamburg	●		●	●	●
Hanau		●	●	●	●
Hannover	●		●	●	●
Heidelberg	●		●	●	●
Heilbronn			●	●	●
Herne			●	●	
Ingolstadt			●	●	●
Jena		●	●	●	●
Kaiserslautern			○	○	●
Karlsruhe	●		●	●	●
Kassel		●	●	●	●
Kiel	●	●	●	●	●
Koblenz			●	○	●
Köln	●	●	●	●	●
Konstanz			●	●	●
Krefeld		●	●	●	●
Leipzig	●		●	●	●
Leverkusen			●	○	●
Lübeck			○	○	●
Lüdwigsburg		●	○	○	●
Ludwigshafen			●	○	●
Lüneburg		●	●	●	●
Magdeburg	●		●	●	●
Mainz	●		●	●	●
Mannheim	●	●	●	●	●
Mönchengladbach			●	●	●
Mühlheim			○		●

Stadt	S	Wf	B	E	W
München	●	●	●	●	●
Münster	●		●	●	●
Neuss			●		●
Nürnberg	●		●	●	●
Oberhausen		●			●
Offenbach			●	●	●
Oldenburg			●	●	●
Osnabrück			○		●
Paderborn			●	●	
Passau			●	●	●
Pforzheim			●	●	●
Potsdam	●	●	●	●	●
Ratingen			○		●
Regensburg		●	●	●	●
Reutlingen		●	●	●	○
Rostock	●	●	●	●	●
Saarbrücken		●	○	○	●
Salzgitter			○		●
Schwerin			●		●
Solingen		●	●	●	●
Stuttgart	●		●	●	●
Trier			●	●	●
Tübingen		●		○	●
Ulm/Neu-Ulm*	●		●	●	●
Villingen-Schwenningen			●	○	●
Wiesbaden	●	●	●	●	●
Wolfsburg			●		●
Wuppertal	●		○	○	●
Würzburg			●	●	●

* für die Städte Ulm und Neu-Ulm erscheint ein gemeinsamer Marktbericht

Definitionen und Begriffserklärungen

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtläche 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 m² Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m² Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m² 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

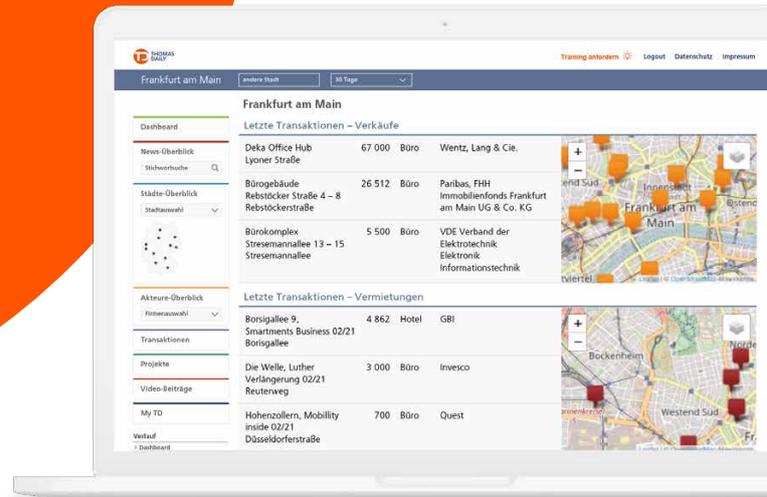
Zentralität

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

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.

- 52.000+ Vermietungen
- 37.000+ Verkäufe
- 38.000+ Gebäude & Projekte
- 2 Millionen Unternehmen
- 570.000+ News

Diese Vorteile bietet Ihnen TD Premium

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

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**.

Als größte Online-Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland, bietet unser Produkt **TD Premium** umfangreiche Informationen zu Marktdaten, Transaktionen, Projekten, Akteuren und News. Mit unseren kostenlosen TD Morning News erreichen wir täglich mehr als 35.000 Brancheninsider.

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 Einblick für A-, B- und C-Standorte. Für kleinere Städte ist der **TD 100 Cities Survey** oftmals die einzige aussagekräftige Informations-Quelle.

Verfahren

Die Befragung für den TD 100 Cities Survey 2023 wurde Anfang 2023 durchgeführt. Befragt wurden **Investoren, Entwickler, Makler, Bewerter, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse**. Das Research-Team von THOMAS DAILY entwickelte für diese Erhebung Fragebögen für die Segmente Büro, Einzelhandel und Wohnen und wertete tausende Antworten aus. Die Ergebnisse spiegeln das Gesamtjahr 2022 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2023 getroffen. Bitte beachten Sie, dass diese Informationen unsere Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt dokumentieren.

Um aussagekräftige Daten für die einzelnen Märkte bereitzustellen, folgt das TD Research-Team spezifischen Qualitätsstandards: So basieren beispielsweise alle Berichte auf den Angaben mehrerer Marktteilnehmer zur jeweiligen Stadt und zum jeweiligen Segment. Alle Daten werden validiert und um Abweichungen bereinigt.

Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

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

Jeder Teilnehmer des TD 100 Cities Survey erhält als Dankeschön:

- 2 Gratis-Exemplare des TD 100 Cities Survey
- Erwähnung im TD 100 Cities Survey und damit Sichtbarkeit für rund 4.500 TD Premium-Nutzer
- das digitale Siegel „TD Marktexperte“ zur Eigenwerbung
- Nennung des Unternehmens auf unserer Website

Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Datenlieferanten ist für uns selbstverständlich.

Kontaktdaten

THOMAS DAILY Research Team

Telefon: 0761 38559 983

Email: marktbefragung@thomas-daily.de

Website: 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

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.