

TD 100 Cities Survey 2023

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

Magdeburg



Sachsen-Anhalt



Kreisfreie Stadt
Oberzentrum



235.775 Einwohner
(Stand: 01.01.2021)



Fläche in km²
201,84 km²

Immobilienmarktentwicklung

1. Büroimmobilienmarkt

In Magdeburg konnte der Flächenumsatz bei Büroimmobilien im Jahr 2022 ein Plus von 11 Prozentpunkten verzeichnen. Der Bestand an Büroflächen blieb weitestgehend unverändert. Sowohl die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmieten unterlagen in den letzten Jahren nur kleinen Schwankungen; sie liegen aktuell bei 14,30 Euro und 8,80 Euro/m². Die Stadt liegt mit beiden Werten jeweils etwa zwei Euro unter den Durchschnittswerten für die TD-Region Ost, die Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen miteinschließt. Bei den Spitzenmieten liegt Magdeburg zusammen mit Esslingen auf Platz 48 - fünf Cent vor Fürth und 20 Cent hinter Krefeld.

Die Nettorendite stieg um etwa 0,35 Prozentpunkte auf 5,0 % an und bewegte sich damit das erste Mal seit sechs Jahren wieder nach oben. Sie liegt damit trotzdem noch immer weit über den Durchschnittswerten aller Regionen, so zeigt bspw. die stärkste Region West einen Wert von 4,13 %. Die Marktexperten erwarten für Magdeburg im Jahr 2023 sowohl bei der Nachfrage als auch bei den Spitzenmieten einen leichten Aufwärtstrend.

2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Der Magdeburger Mietpreis im Einzelhandel zeigt sich für Flächen in kleineren 1A-Lagen (60-120 m²) weiterhin stabil: Die Spitzenmieten sanken um einen Euro auf 65 Euro/m². Magdeburg befindet sich zusammen mit Aachen auf Platz 34, mit zwei Euro höheren Preisen im Vergleich zu Reutlingen. Platz 33 dagegen teilen sich Bochum und Potsdam mit Quadratmeterpreisen von 70 Euro. Bei den Magdeburger Flächen jenseits der 120 m² gab es dagegen einen Preissprung um rd. 16 % auf 50

Euro/m², nachdem in den letzten Jahren eher wenig Bewegung zu erkennen war.

Die Nettoanfangsrendite im Magdeburger Einzelhandel erholte sich laut der Marktexperten vom Tiefstwert im Jahr 2021 um 1,6 Punkte auf nun 5,7 % und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2018. Der Vervielfacher sank um vier Punkte auf 18 und damit fast wieder auf den Wert von 2020. Für das Jahr 2023 wird eine leicht sinkende Nachfrage und ein entsprechender Rückgang des Preises erwartet.

3. Wohnimmobilienmarkt

Auch im Jahr 2022 ist der Preis für Magdeburger Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guter Lage weiter angestiegen. Mit etwa 13 % wurde der Vorjahreswert von rd. 19 % allerdings nicht erreicht. Häuser in guten und einfachen Lagen haben ihr Preisniveau gehalten. Für das kommende Jahr wird ein Rückgang der Preise erwartet, der mit einer leicht sinkenden Nachfrage einhergeht. Bei Eigentumswohnungen in allen Lagen blieben die Preise in Magdeburg weitestgehend unverändert, was die Marktexperten ebenfalls für 2023 erwarten. Auch die Nachfrage insgesamt soll in diesem Segment stabil bleiben.

Die Mietpreise haben 2022 ebenfalls ihr Niveau gehalten. Sie liegen zwischen 23 und 40 Prozent unter dem Durchschnitt, wobei für das laufende Jahr eine leichte Preiserhöhung erwartet wird. Für den Leerstand wird ein starker Rückgang prognostiziert. Er blieb die letzten Jahre weitestgehend unverändert und lag zuletzt bei etwa 7 %. Bei den Spitzenmieten mit Quadratmeterpreisen von 11,70 Euro liegt Magdeburg auf Platz 75, hinter Passau und vor Villingen-Schwenningen.

Stadtentwicklung

Magdeburg, oder wie es im lokalen Dialekt heißt, Machdeburch, 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 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 Gewerbestandorte 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.

Überregional für Schlagzeilen gesorgt hat die Verkündung von Intel im Frühjahr 2022, in Magdeburg eine riesige Produktionsanlage bauen zu wollen. In diesem Zusammenhang werden laut Prognosen bis 2035 bis zu 8.500 Wohnungen benötigt. Die Landesregierung rechnet mit einem Zuwachs von bis zu 40.000 Einwohnern in Magdeburg und Umgebung.

Eine weitere große Technologieansiedlung wird es durch den US-amerikanischen Chip-Industriezulieferer Avnet geben, der sich in Bernburg zunächst 56.000 m² Logistikfläche bauen lässt.

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. Zudem arbeitet die Stadt an einem Hochhauskonzept.

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

Die Top 7 Vermietungen 2022

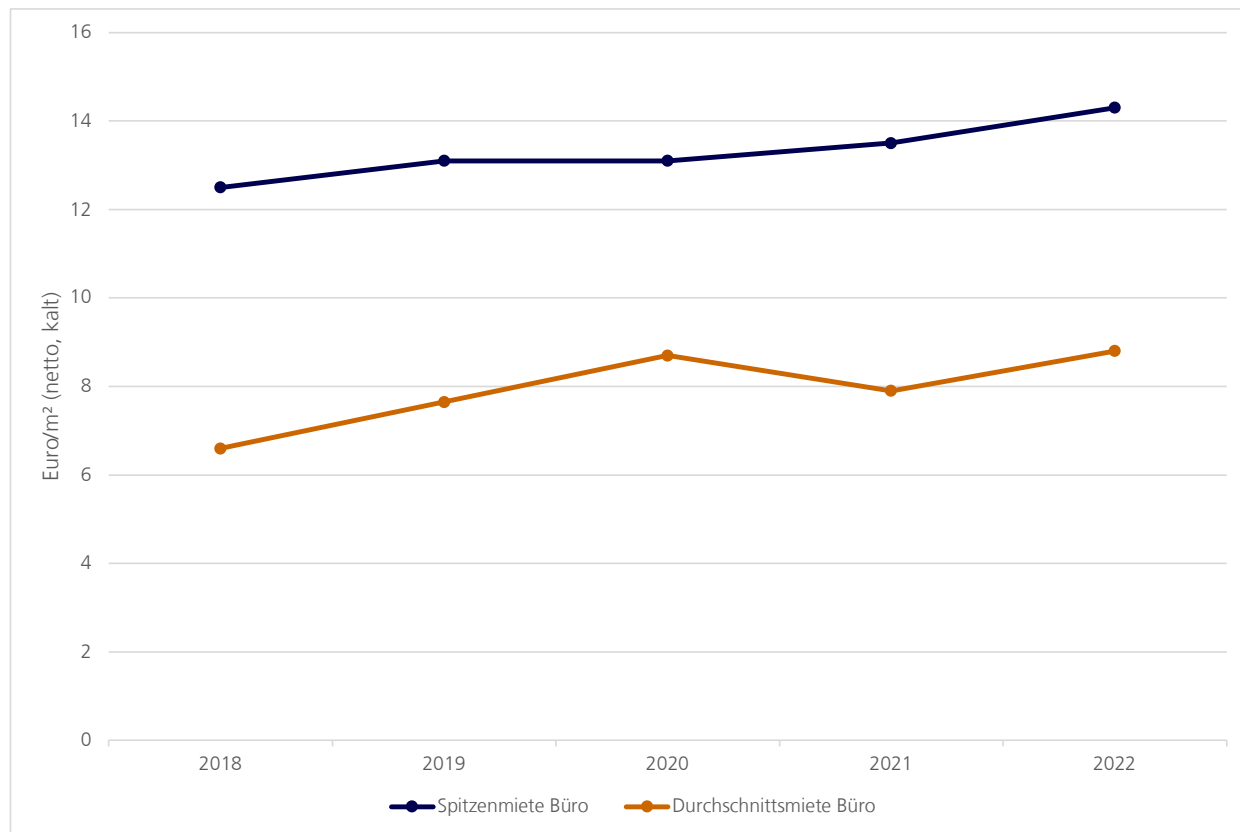
Gebäudename/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Am Krökentor 7	Gemeinnützige ProCurand GmbH	Gesundheit/Wohnen	7.384 m ²
SKET-Passage	REWE Markt GmbH	EZH	2.300 m ²
Universitätsplatz 12	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Büro	1.440 m ²
Lübecker Straße 13	Woolworth GmbH	EZH	1.163 m ²
Braunschweiger Straße 22-24	Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	EZH	1.100 m ²
Ambra-Business-Center	NEXUS / MARABU GmbH	Büro	930 m ²
Zum Domfelsen 7	AKKA Technologies SE	Büro	800 m ²

Büro



Der Büroflächenmarkt Magdeburg

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Incentives

Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, Kostenfreie Vermietung von Nebenräumen, Kürzere Mietlaufzeiten, Mietfreie Zeiten, Staffelmieten, Sonderkündigungsrecht, Umzugskostenzuschüsse, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete*:

2022: 2,00 - 3,99 %

2021: 2,00 - 3,99 %

Büro-Toplagen

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

Büroflächenbestand in m²: 1.010.000

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²: 25.000

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

Mietpreise & Renditen

	2022	2021	2020	2019	2018
Spitzenmiete Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	14,30	13,50	13,10	13,10	12,50
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	8,80	7,90	8,70	7,65	6,60
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	5,0	4,7	5,1	5,6	6,5
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)	7,5	6,9	6,4	6,6	9,0
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 €/m²			
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			

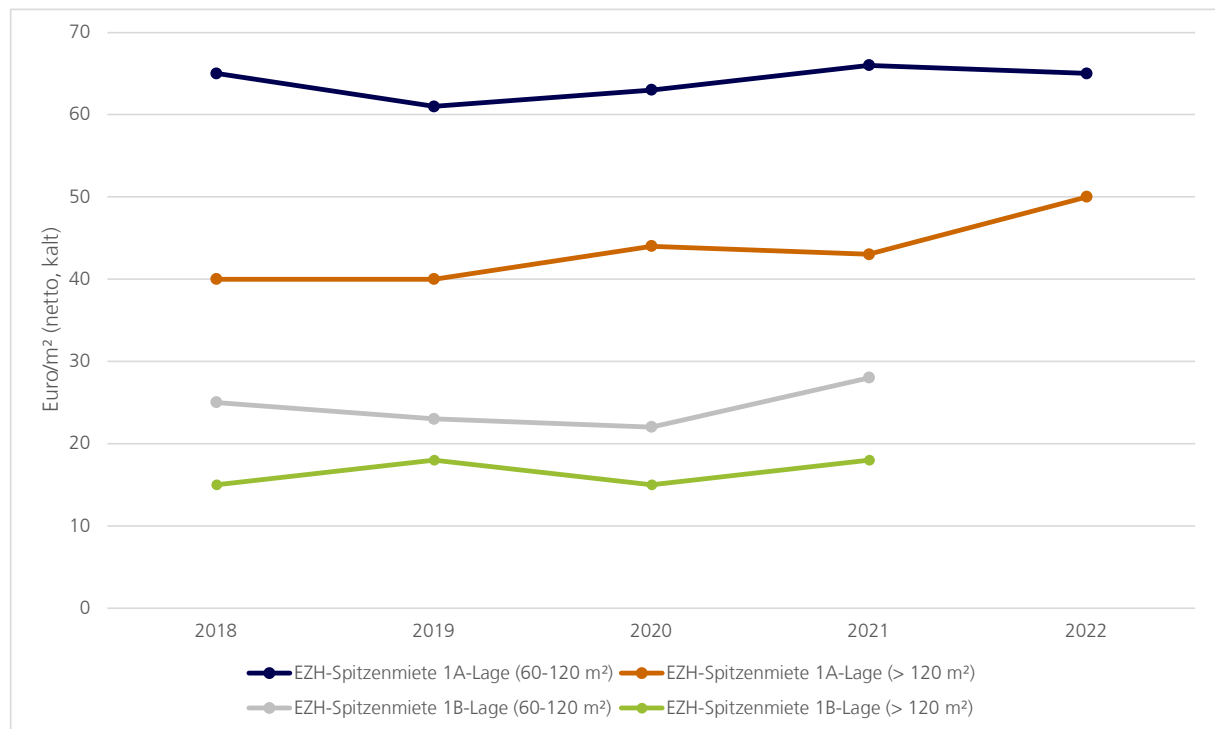
¹ Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

Einzelhandel



Der Einzelhandelsflächenmarkt Magdeburg

Spitzenmiete 1A- und 1B-Lage



Einkaufslagen in Magdeburg

Breiter Weg

Einzelhandelsrelevante Kennziffern¹

Allgemeine Kaufkraft 2022²

Index 89,1
Pro Kopf in EUR 22561

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2022²

Index 92,7
Pro Kopf in EUR 6750

Einzelhandelsumsatz 2022

In Mio. EUR 1559
Pro Kopf in EUR 6596

Allgemeine Kennziffern 2022²

Umsatzkennziffer 110,4
Zentralitätskennziffer 119,1

¹ MB Research Nürnberg

² D=100

Mietpreise & Renditen

	2022	2021	2020	2019	2018
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	65	66	63	61	65
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	50	43	44	40	40
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	k.A.	28	22	23	25
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	k.A.	18	15	18	15
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	5,7	4,1	6,0	5,8	5,7
Kaufpreisvervielfältiger EZH-Flächen in 1A-Lage	18	22	17	17	16

Mietpreisentwicklung

	2022
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘
Prognose der Spitzenmiete in 1B-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘
Prognose der Spitzenmiete in 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m² 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 €/m²			
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 Magdeburg

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

Altstadt, Herrenkrug, Werder, Stadtfeld Ost, Lennéviertel

Gute Lage:

Buckau, Herrenkrug, Ottersleben, Stadtfeld-West, Alte Neustadt

Einfache Lage:

Fermersleben, Neu-Olvenstedt, Salbke, Kannenstieg, Neustädter Feld, Neustädter See, Westerhüsen

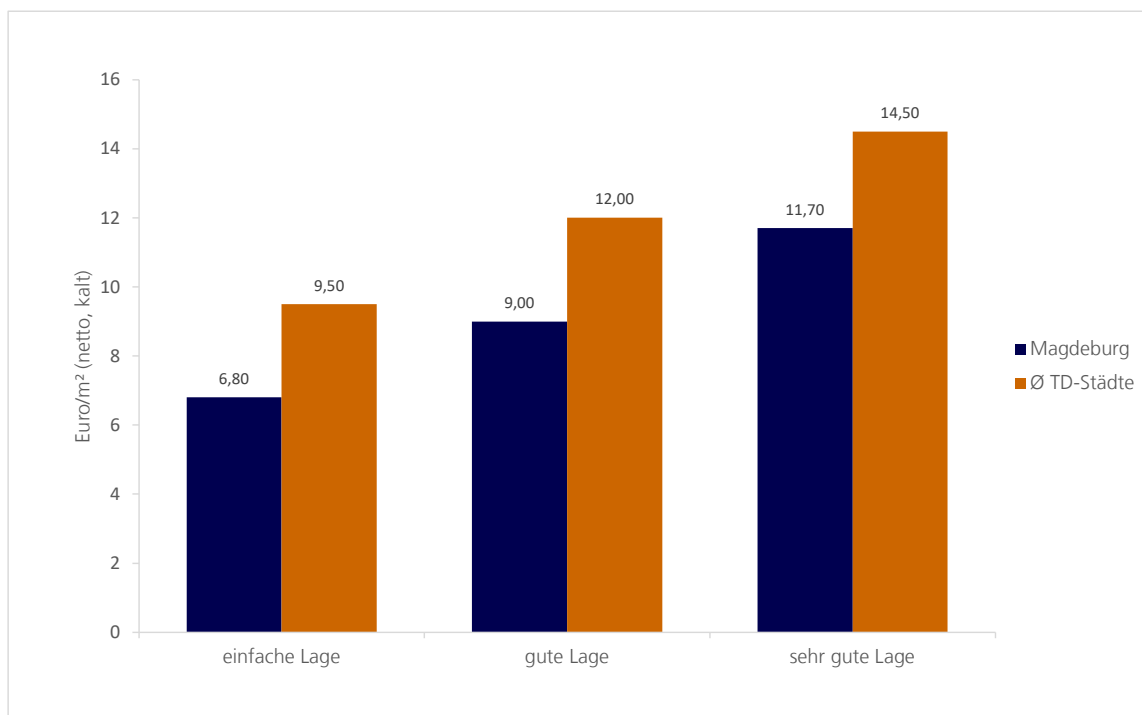
Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wfl., Neubau)

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	667.000	588.000	495.000
Gute Lage	500.000	470.000	390.000
Einfache Lage	303.000	322.000	310.000
Prognose für die kommenden 12 Monate	↘	↗	↗

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

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	4.000	4.200	3.400
Gute Lage	3.600	3.700	2.900
Einfache Lage	2.700	2.700	2.300
Prognose für die kommenden 12 Monate	→	↑	↗

Durchschnittliche Mietpreise 2022



Mieten (EUR/m²)

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	11,70	12,10	11,00
Gute Lage	9,00	9,20	8,40
Einfache Lage	6,80	7,30	6,75
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	→

Leerstand und Nachfrage

	2022	2021	2020
Leerstandsquote (in Prozent)	6,7	6,0	6,6
Prognose des Leerstands in den kommenden 12 Monaten	↓		

Prognose Nachfrage Wohnungsbau 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 Magdeburg wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

Engel & Völkers Magdeburg

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/magdeburg>

EuV Immobilien Magdeburg

<https://www.engelvoelkers.com/de-de/magdeburgcommercial>

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

● Daten 2022 | ○ Daten 2021/2020 | S = Stadtanalyse | Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung | B = Büro | E = Einzelhandel | W = Wohnen

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 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 = $\text{Netto-Kaufpreis} / \text{Vertragsmiete p. a.}$

Nettoanfangsrendite = $(\text{Vertragsmiete p. a.} - \text{nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten}) / \text{Brutto-Kaufpreis}$

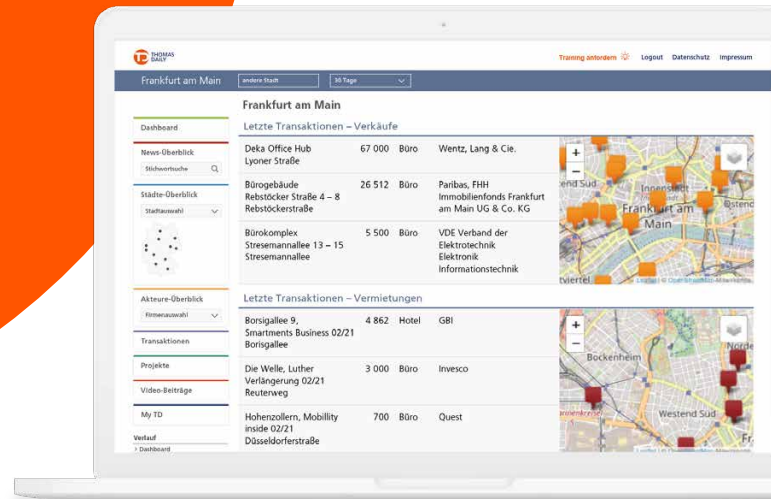
Zentralität

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
- 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.

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.

Kontakt Daten

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.