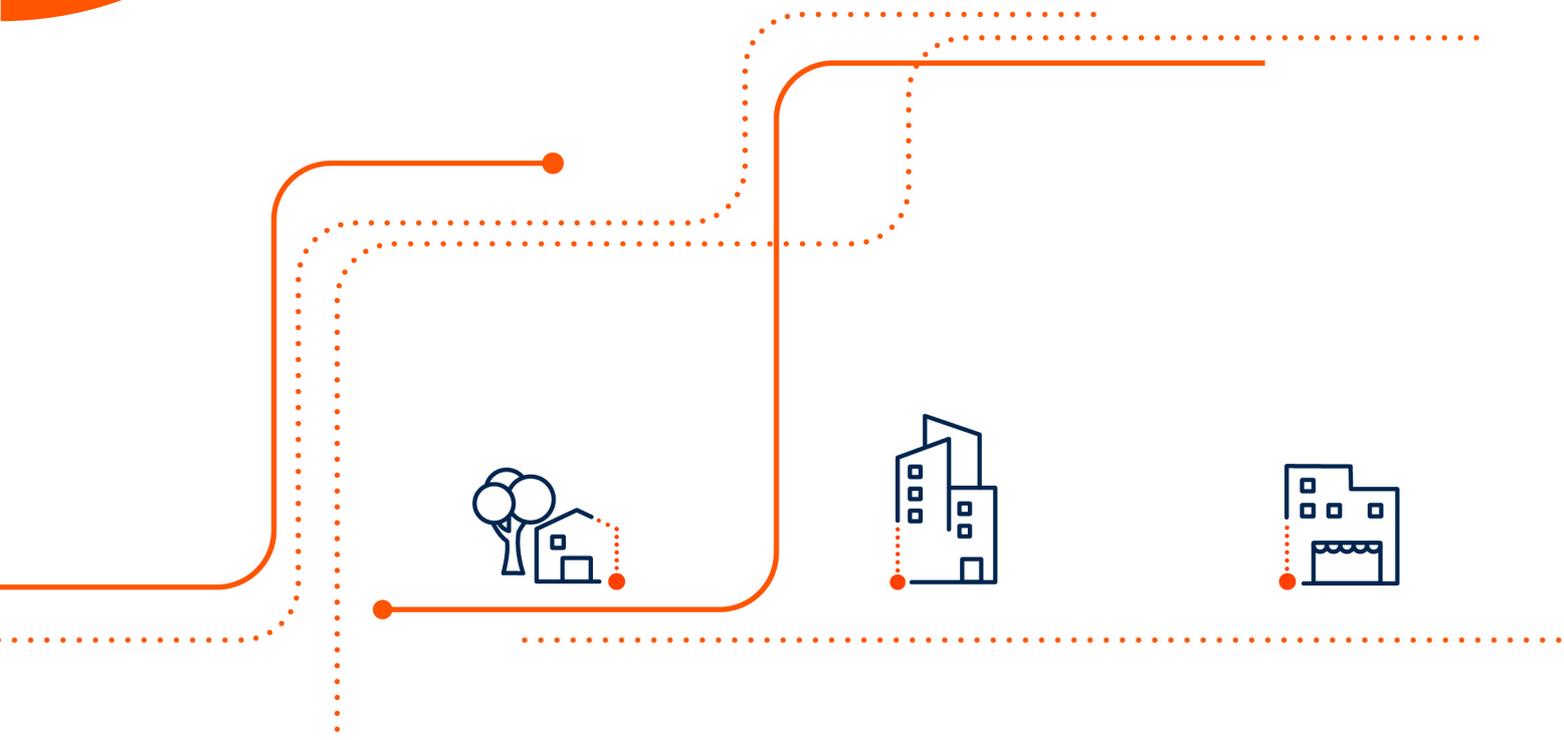
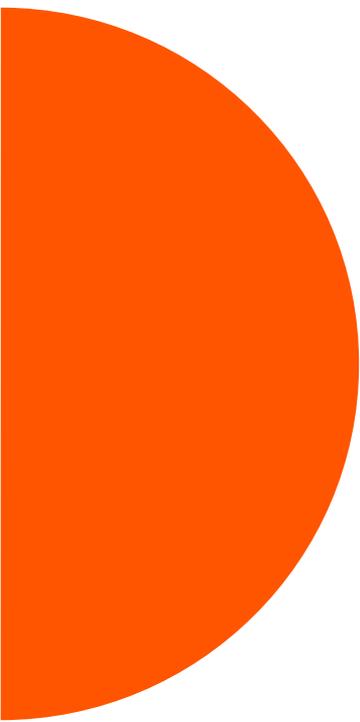


TD 100 Cities Survey 2024

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

Berlin



Berlin

Berlin



Stadtstaat
Oberzentrum



3.677.472 Einwohner
(Stand: 01.01.2022)



Fläche in km²
891,68

Immobilienmarktentwicklung

1. Büroimmobilienmarkt

Nachdem die durchschnittlichen Mietpreise für die Berliner Büroflächen in den zwei Vorjahren um etwa 4 % angestiegen waren, ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2023 leicht auf 27,60 Euro/m² gesunken. Damit werden bundesweit weiterhin in Berlin die höchsten Durchschnittsmieten gezahlt.

Die Spitzenmiete tendiert in Richtung 44 Euro/m² und lag Ende 2023 bei 43,90 Euro/m². Damit besetzt Berlin unverändert Platz drei in der Rangliste der höchsten Bürospitzenmieten in Deutschland. Die Nettorendite konnte ihren Aufschwung weiter fortsetzen und teilte sich mit 4,4 % Platz zwei mit Köln, hinter Düsseldorf mit 4,5 %. Berlin hat mit rd. 21 Mio. m² hinter München den zweithöchsten Büroflächenbestand. Beim Umsatz führt die Bundeshauptstadt mit 580.000 m² mit Abstand die Big Seven an, denn München und Hamburg teilen sich Platz zwei mit je rd. 430.000 m².

Die größte Transaktion in Berlin wurde von der BlmA abgeschlossen, die für das BKA an der Puschkinallee eine Erweiterung von 40.000 m² zu den bestehenden 47.000 m² errichten lässt. Insgesamt hat die öffentliche Hand 2023 in Form der BlmA oder weiteren Institutionen sechs der zehn größten Transaktionen Berlins durchgeführt, die in Summe inklusive der Puschkinallee auf rd. 89.000 m² kommen (Verlängerungen mit eingerechnet). Für das Jahr 2024 wird bei der Nachfrage im Bürosegment insgesamt ein starker Rückgang erwartet, wohingegen die Spitzenmieten leicht zulegen sollen.

2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die Spitzenmiete von kleinen Flächen (60-120 m²) in 1A-Lagen hat sich in den vergangenen zwei Jahren stabi-

lisiert. Sie lag auch 2023 weiterhin bei 260 Euro. Bei Flächen ab 120 m² wurden in Berlin mit 190 Euro/m² dieselben Preise wie in Düsseldorf und Frankfurt gezahlt.

In den 1B-Lagen bildete Berlin bei den Top-Städten mit Quadratmeterpreisen von 80 Euro/m² das Schlusslicht. Ab Flächen von 120 m² ist die Bundeshauptstadt mit 51 Euro/m² etwa im Mittelfeld, wobei der Abstand zu Stuttgart mit 75 und zu München mit 119 Euro relativ hoch ist.

Die Nettoanfangsrendite bei Einzelhandelsimmobilien ging weiter leicht nach oben, auf durchschnittlich 4,2 %. Die größte Vermietung im Bereich Einzelhandel verbuchte Aggregate mit 7.400 m² im FÜRST an die Meridian Spa & Fitness Deutschland GmbH.

Die von uns befragten Marktexperten erwarten für 2024 eine leicht sinkende Nachfrage im gesamten Einzelhandelssegment, die mit entsprechend sinkenden Mieten einhergehen soll.

3. Wohnimmobilienmarkt

Die von uns befragten Experten hatten im vergangenen Jahr einen leichten Rückgang der Kaufpreise für dieses Jahr erwartet. Diese Prognose hat sich bewahrheitet. So sanken in allen Lagen die Preise um wenige Prozent, sowohl bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen. Verglichen mit den anderen Top-7-Städten bildet Berlin hier das Schlusslicht. Angeführt wird das Ranking der Kaufpreise von München, Hamburg und Düsseldorf.

Die Mietpreise stiegen wie von unseren Experten im vergangenen Jahr erwartet. Der Zuwachs belief sich auf rd. 10 %. Damit wurde der Trend der letzten Jahre weiter fortgesetzt. Berlin liegt hier bei den Big Seven im Mittelfeld, hinter Hamburg und vor Frankfurt, die dieses Jahr die Positionen getauscht haben. Der Transaktionsmarkt

hat 2023 einen starken Rückgang erfahren, und die Marktexperten rechnen für das laufende Jahr mit einem weiter leicht fallenden Umsatz.

Die Top Vermietungen 2023

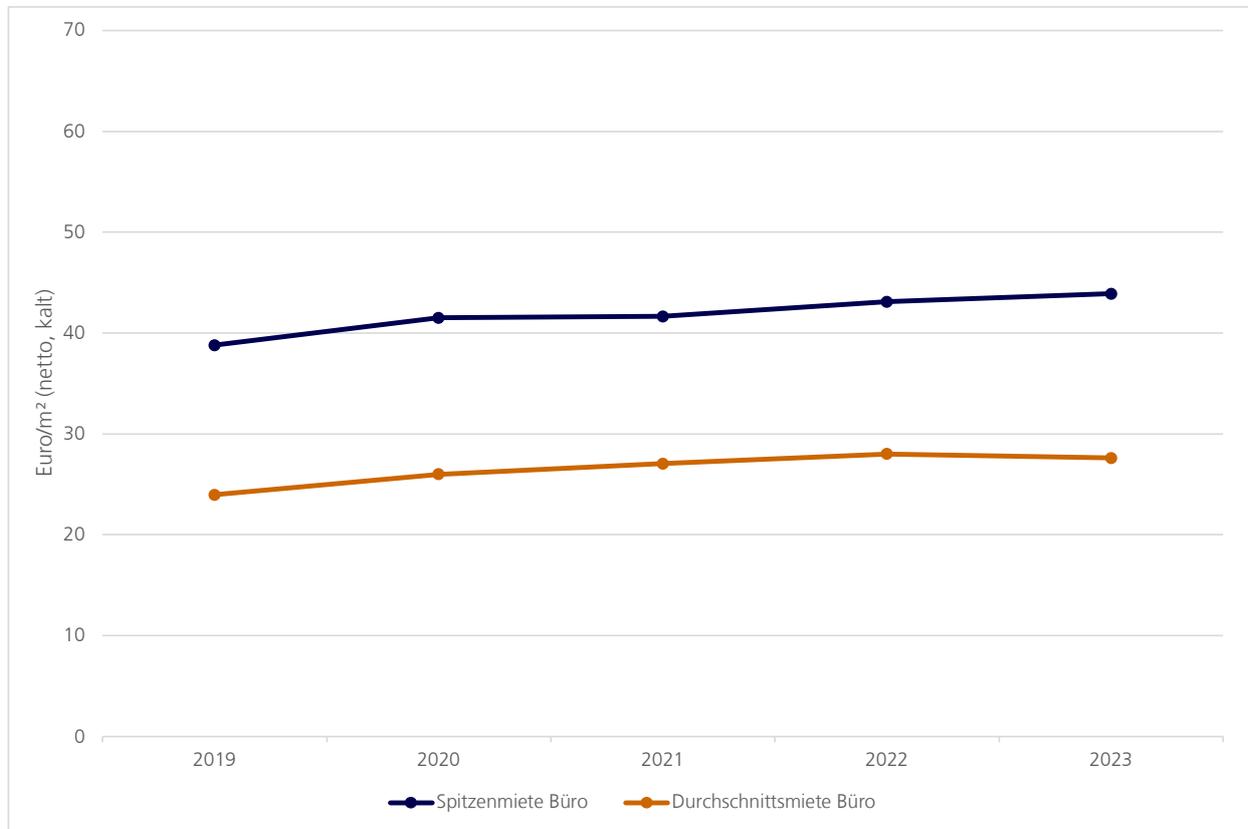
Gebäudename/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Puschkinallee 52	BlmA	Büro	40.000 m ²
AP 15	Boston Consulting Group	Büro	19.000 m ²
Cule	BlmA	Büro	17.000 m ²
Schellingstraße 1	Berlinovo	Büro	10.000 m ²
Pressehaus Podium	The Office Group	Büro	8.883 m ²
Cule	BlmA	Büro	8.000 m ²
FÜRST	Meridian Spa & Fitness	Einzelhandel	7.445 m ²
Berlin Decks	BIM Berliner Immobilienmanagement	Büro	7.300 m ²
The Graph	SEFE Securing Energy for Europe	Büro	6.240 m ²
Am Tacheles	Pfizer	Büro	6.090 m ²

Büro



Der Büroflächenmarkt Berlin

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*:

2023: 4,00 - 5,99 %

2022: 4,00 - 5,99 %

Büro-Toplagen

Breitscheidplatz, Charlottenburg, City Ost, City West, Europacity, Gendarmenmarkt, Hauptbahnhof, Kurfürstendamm, Leipziger Platz, Mitte, Pariser Platz, Potsdamer Platz, Unter den Linden

Büroflächenbestand in m²: 21.000.000

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²: 580.000

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

Mietpreise & Renditen

	2023	2022	2021	2020	2019
Spitzenmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	43,90	43,10	41,65	41,50	38,80
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	27,60	28,00	27,05	26,00	23,95
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	4,4	3,4	2,7	3,0	3,0
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

	2023	2022	2021	2020	2019
Leerstandsquote (in Prozent)	5,1	4,0	2,8	2,0	1,9
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↗				

Nachfrageentwicklung

	2023
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	Rang	Stadt	Miete €/m ²
1	München	48,20	43	Esslingen	16,00
2	Frankfurt am Main	47,20	43	Offenbach am Main	16,00
3	Berlin	43,90	45	Wolfsburg	15,80
4	Düsseldorf	39,60	46	Duisburg	15,50
5	Hamburg	35,00	47	Konstanz	15,40
6	Stuttgart	34,50	48	Jena	15,20
7	Köln	33,70	49	Ravensburg	15,00
8	Bonn	23,00	49	Reutlingen	15,00
9	Göttingen	22,80	51	Bremen	14,80
10	Bielefeld	22,50	52	Flensburg	14,70
11	Dresden	21,50	52	Ludwigshafen	14,70
12	Mannheim	21,40	54	Krefeld	14,50
13	Erlangen	19,80	54	Lüneburg	14,50
14	Leipzig	19,50	56	Darmstadt	14,40
15	Aachen	19,30	57	Gießen	14,30
15	Wiesbaden	19,30	57	Hagen	14,30
17	Heidelberg	19,00	57	Mönchengladbach	14,30
17	Leverkusen	19,00	60	Fürth	14,20
19	Mainz	18,90	61	Magdeburg	14,00
20	Hannover	18,80	61	Oberhausen	14,00
21	Kiel	18,50	61	Osnabrück	14,00
21	Regensburg	18,50	61	Paderborn	14,00
21	Ulm	18,50	61	Trier	14,00
24	Augsburg	18,30	66	Koblenz	13,90
24	Potsdam	18,30	67	Erfurt	13,80
26	Essen	18,00	68	Kassel	13,40
27	Bad Homburg v.d. Höhe	17,70	69	Pforzheim	13,20
28	Freiburg	17,60	70	Aschaffenburg	13,00
29	Karlsruhe	17,50	70	Mülheim an der Ruhr	13,00
30	Rostock	17,30	72	Herne	12,60
31	Waiblingen	17,20	73	Lübeck	12,50
32	Münster	17,00	73	Saarbrücken	12,50
33	Braunschweig	16,90	73	Schwerin	12,50
33	Nürnberg	16,90	73	Wuppertal	12,50
33	Ratingen	16,90	77	Passau	12,20
36	Heilbronn	16,50	78	Solingen	12,10
37	Bochum	16,40	79	Halle (Saale)	12,00
38	Bamberg	16,30	79	Neuss	12,00
38	Dortmund	16,30	81	Cottbus	11,80
40	Oldenburg	16,20	82	Hanau	11,30
40	Würzburg	16,20	83	Gütersloh	10,60
42	Ingolstadt	16,10	84	Chemnitz	10,50

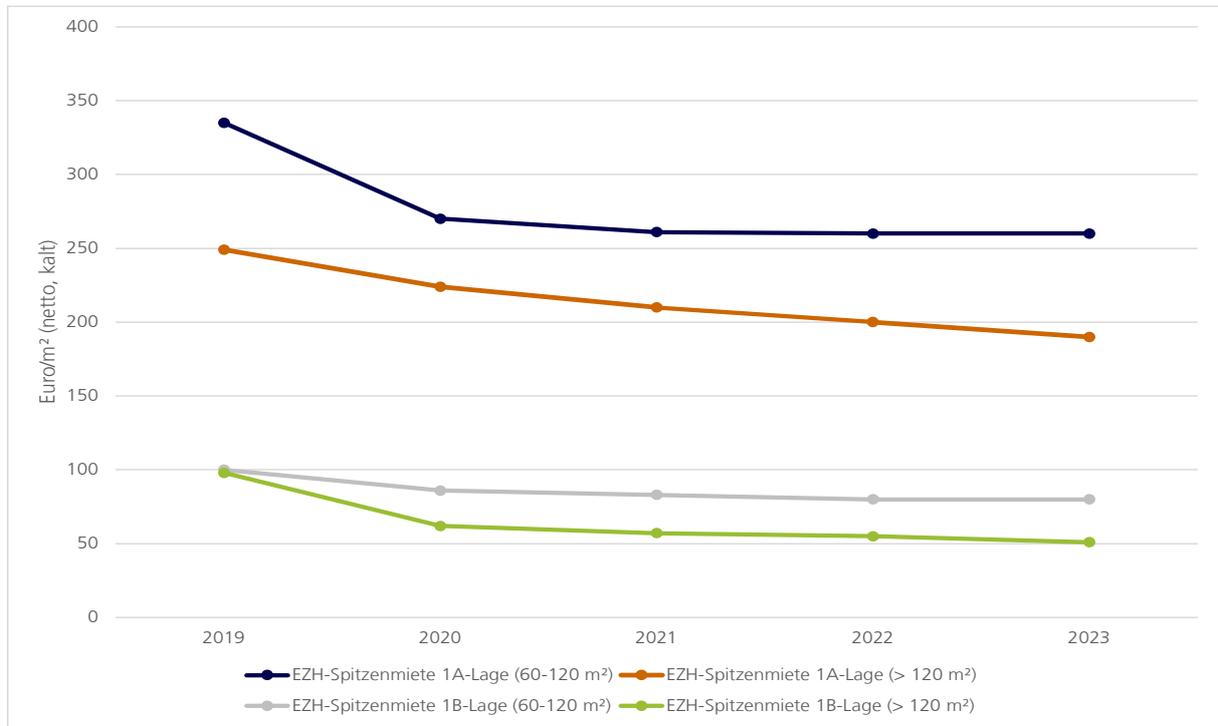
¹ Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

Einzelhandel



Der Einzelhandelsflächenmarkt Berlin

Einzelhandelsflächenmarkt Spitzenmiete 1A- und 1B-Lage



Einkaufslagen in Berlin

Alexanderplatz (Mitte), Friedrichstraße (Mitte), Neue Schönhauser Straße (Mitte), Oranienburger Straße (Mitte), Rosenthaler Straße (Mitte), Schönhauser Allee (Prenzlauer Berg), Kurfürstendamm (Charlottenburg), Taubentzenstraße (Charlottenburg), Wilmersdor

Einzelhandelsrelevante Kennziffern¹

Allgemeine Kaufkraft 2023²

Index 93,6
Pro Kopf in EUR 25.144

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2023²

Index 97,3
Pro Kopf in EUR 7.258

Einzelhandelsumsatz 2023

In Mio. EUR 24.984
Pro Kopf in EUR 6.645

Allgemeine Kennziffern 2023²

Umsatzkennziffer 105,6
Zentralitätskennziffer 108,6

¹ MB Research Nürnberg

² D=100

Mietpreise & Renditen

	2023	2022	2021	2020	2019
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	260	260	261	270	335
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	190	200	210	224	249
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	80	80	83	86	100
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	51	55	57	62	98
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	4,2	3,9	3,1	3,4	3,4
Kaufpreisvervielfältiger EZH-Flächen in 1A-Lage	23	27	31	28	30

Mietpreisentwicklung

	2023
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

	2023
Prognose der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den kommenden 12 Monaten	↘

100 Cities Ranking

Spitzenmiete Einzelhandel^{1 2}

Rang	Stadt	Miete €/m ²			
1	München	323	36	Bochum	63
2	Frankfurt am Main	273	37	Magdeburg	62
3	Düsseldorf	267	38	Aachen	60
4	Berlin	260	38	Darmstadt	60
5	Hamburg	246	38	Oldenburg	60
6	Köln	210	41	Esslingen	55
7	Stuttgart	209	42	Chemnitz	53
8	Hannover	162	42	Duisburg	53
9	Dortmund	160	42	Passau	53
10	Freiburg im Breisgau	135	45	Ingolstadt	52
11	Münster	130	45	Regensburg	52
12	Essen	125	47	Potsdam	51
13	Heidelberg	110	48	Gießen	50
13	Mannheim	110	48	Rostock	50
15	Bielefeld	105	50	Hagen	49
16	Leipzig	103	51	Krefeld	48
17	Ulm	91	52	Jena	47
18	Dresden	90	53	Bamberg	45
18	Reutlingen	90	53	Halle (Saale)	45
20	Bonn	88	55	Kiel	42
21	Karlsruhe	86	56	Ravensburg	41
22	Kassel	85	57	Flensburg	40
22	Nürnberg	85	57	Gütersloh	40
22	Würzburg	85	59	Saarbrücken	39
25	Mainz	83	60	Pforzheim	38
25	Trier	83	61	Hanau	35
27	Erfurt	81	62	Schwerin	34
28	Konstanz	80	63	Fürth	30
28	Lübeck	80	64	Herne	29
30	Heilbronn	79	65	Bergisch Gladbach	27
31	Braunschweig	75	66	Cottbus	26
31	Paderborn	75	67	Leverkusen	24
33	Koblenz	73	67	Witten	24
34	Erlangen	68	69	Mülheim an der Ruhr	23
35	Augsburg	65	70	Solingen	19

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 Berlin

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

Charlottenburg, Dahlem, Grunewald, Mitte, Tiergarten, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg

Gute Lage:

Friedrichshain, Kreuzberg, Schöneberg, Steglitz, Treptow, Wilmersdorf, Moabit, Pankow, Niederschönhausen, Spandau, Prenzlauer Berg, Mitte, Wedding, Frohnau

Einfache Lage:

Friedrichshain, Hellersdorf, Lichtenberg, Mariendorf, Moabit, Reinickendorf, Spandau, Wedding, Marzahn, Neukölln

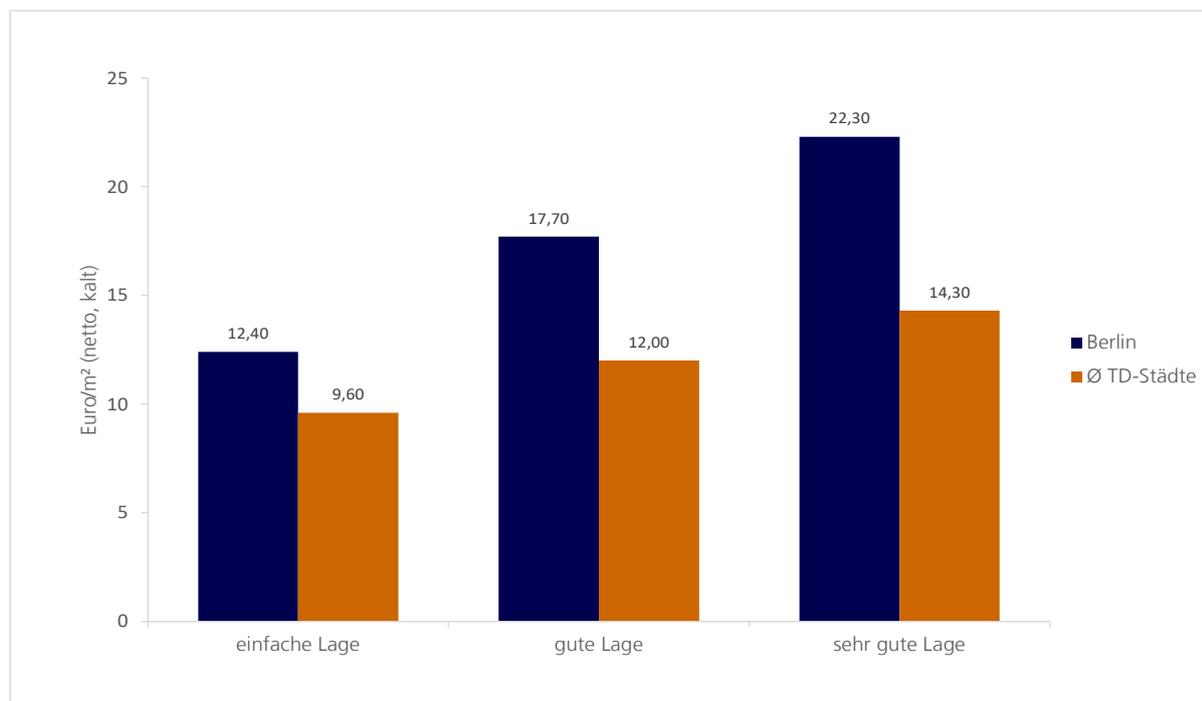
Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wfl., Neubau)

	2023	2022	2021
Sehr gute Lage	1.207.000	1.250.000	1.362.000
Gute Lage	820.000	851.000	832.000
Einfache Lage	557.000	561.000	508.000
Prognose für die kommenden 12 Monate	→		

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

	2023	2022	2021
Sehr gute Lage	9.800	9.900	9.600
Gute Lage	7.100	7.000	6.800
Einfache Lage	4.600	4.800	4.500
Prognose für die kommenden 12 Monate	↘		

Durchschnittliche Mietpreise 2023



Mieten (EUR/m²)

	2023	2022	2021
Sehr gute Lage	22,30	20,90	19,40
Gute Lage	17,70	16,10	14,60
Einfache Lage	12,40	12,10	11,00
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗		

Leerstand und Nachfrage

	2023	2022	2021
Leerstandsquote (in Prozent)	2,1	2,6	1,6
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

	2023
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 Berlin wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

6B47 Germany GmbH

<https://6b47.de>

Alpine Immobilien GmbH

<https://www.alpine-immo.de>

Artprojekt Real Estate GmbH

<https://artprojekt.de>

B3 Development GmbH

<https://www.b3-development.de>

BBT GmbH

<https://www.bbt-gmbh.net>

Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH

<https://berlin-partner.de>

Berlin Vision Properties

<https://www.berlin-vision-properties.de>

BNP Paribas Real Estate GmbH

<https://www.realestate.bnpparibas.de>

Celexis

<https://www.celexis.de>

COBRA Real Estate GmbH

<https://cobra-realestate.com>

COMFORT Berlin GmbH

<https://comfort.de>

Engel + Zybelle Immobilien GmbH & Co. KG

<https://ez-immobilien.de>

FU.Life Group

<https://fu.life>

Grizzly Investors

<https://grizzlyinvestors.com>

HCRE GmbH

<https://www.HCRE.de>

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 Berlin wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

ImmobilienProjekte Berlin

<https://www.immobilienprojekte-berlin.de>

IMMOMANIE real estate GmbH

<https://www.immomanie.de>

i-Ostate GmbH

JLL

<https://www.jll.de/de>

JRBC Services

<https://www.jrbc.eu>

KENSINGTON Finest Properties

<https://kensington-berlin.de>

KUJ Property GmbH

<https://www.kuj.de>

MAK Immobilien- und Maklermanagement e.K.

<https://www.mak-Immobilien.de>

NAI apollo / BBI Berlin Brandenburg

<https://www.nai-apollo.de>

REINVESTA Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft

<https://www.reinvesta.de>

Richert & Oertel Immobilien

<https://www.r-o.de/unternehmen/immobilienbuero-berlin.html>

SCHWENKE IMMOBILIENBERATUNG

<https://www.karsten-schwenke.de>

Signature Capital GmbH

Strenger Berlin GmbH

<https://www.strenger.de>

WALLFELD GmbH

<https://www.wallfeld.com>

TD 100 CITIES SURVEY 2024

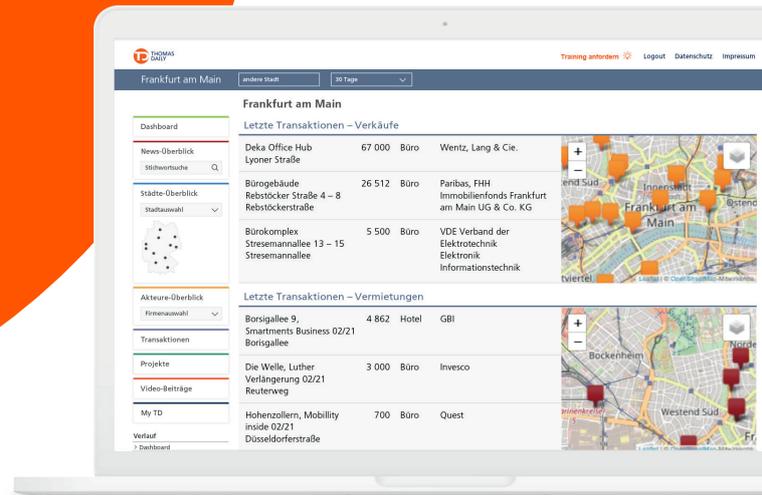
Alle Städte im Überblick

Stadt	S	B	E	W
Aachen	●	●	●	●
Aalen				●
Aschaffenburg		●		●
Augsburg		●	●	●
Baden-Baden				●
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		○	●	●
Gießen		●	●	●

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

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

TD Der größte Datenpool für gewerbliche Immobilien PREMIUM



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.

57.000+
Vermietungen

40.000+
Verkäufe

46.000+
Gebäude &
Projekte

2 Millionen
Unternehmen

590.000+
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.



+49 761 38 55 9 600



sales@thomas-daily.de



thomas-daily.de

Über uns

THOMAS DAILY ist einer der führenden Anbieter von Daten und Informationen zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Seit mehr als 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 rund 40.000 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 in 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 2024 wurde im Januar 2024 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 2023 wider. Darüber hinaus werden Prognosen für das Jahr 2024 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 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. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Datenpartnern ist dabei garantiert.

Jeder Teilnehmer des TD 100 Cities Survey erhält als Dankeschön:

- 2 Gratis-Exemplare des TD 100 Cities Survey nach Wahl
- Erwähnung im TD 100 Cities Survey und damit Sichtbarkeit für rund 4.000 TD Premium-Nutzer
- das digitale Siegel „TD Marktexperte“ zur Eigenwerbung (z. B. auf der eigenen Website)
- Nennung des Unternehmens auf unserer Website
- Gewinnchance auf attraktive Preise

Wir bedanken uns herzlich bei allen Teilnehmern des TD 100 Cities Survey 2024.

Kontaktdaten

THOMAS DAILY Research Team

Telefon: 0761 38559 244

Email: marktbefragung@thomas-daily.de

Website: www.thomas-daily.de

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.

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.

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.

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.

Pendlersaldo

Das Pendlersaldo einer Stadt gibt an, ob mehr Arbeitskräfte zum Arbeiten in die betreffende Stadt kommen oder ob mehr Bewohner der Stadt außerhalb arbeiten. Kommen mehr Pendler in die Stadt, spricht man von Einpendlerüberschuss. Arbeiten mehr Personen außerhalb, handelt es sich um einen Auspendlerüberschuss.

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.



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.