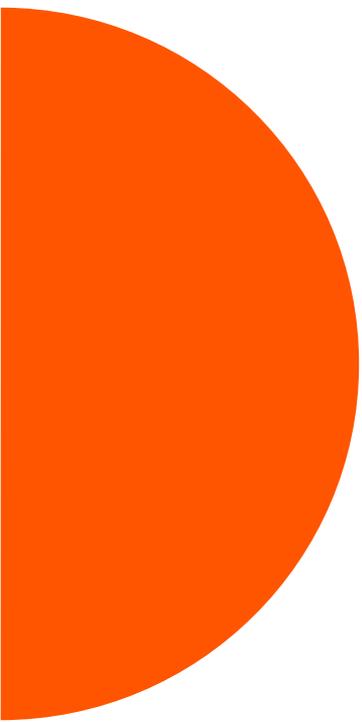


# TD 100 Cities Survey 2024

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

## Magdeburg



# Magdeburg

## Sachsen-Anhalt



Kreisfreie Stadt  
Oberzentrum



236.188 Einwohner  
(Stand: 01.01.2022)



Fläche in km<sup>2</sup>  
201,84

## Immobilienmarktentwicklung

### 1. Büroimmobilienmarkt

In Magdeburg hat der Büroflächenumsatz im Jahr 2023 mit 23.000 m<sup>2</sup> ein Minus von 8 % verzeichnet. Der Bestand an Büroflächen hat nur sehr leicht zugenommen. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten sind leicht gesunken; sie liegen aktuell bei 14,00 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 8,40 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Nettorendite für Büroimmobilien lag wie im Vorjahr bei 5 %. Die Leerstandsquote sank im Vergleich zu 2022 von 7,5 % auf 6,2 % und lag somit auf dem niedrigsten Wert seit 2015.

Die von uns befragten Marktexperten erwarten, dass der Leerstand auf dem Magdeburger Büroimmobilienmarkt in den kommenden zwölf Monaten leicht sinken wird, während die Nachfrage leicht steigen und die Spitzenmieten stabil bleiben sollen.

### 2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die Daten unseres Surveys zeigen, dass die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen in Magdeburg im Jahr 2023 in allen Lagen und Größen gesunken ist. Der Preis für 1A-Flächen in der Größe 60-120 m<sup>2</sup> fiel von 65 Euro/m<sup>2</sup> auf 62 Euro/m<sup>2</sup>. Für größere Ladenflächen (>120 m<sup>2</sup>) gab es einen Preisrückgang von 50 Euro/m<sup>2</sup> auf 45 Euro/m<sup>2</sup>.

Stabil geblieben sind die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in 1B-Lagen. Die Spitzenmiete für 60-120 m<sup>2</sup> große Ladenflächen lag im Berichtsjahr bei durchschnittlich

28 Euro/m<sup>2</sup> bzw. unverändert im Vergleich zu 2021 (für 2022 lagen für 1B-Flächen keine Werte vor); die Spitzenmiete für größere 1B-Flächen lag bei 18 Euro/m<sup>2</sup> und traf damit gleichfalls exakt den Wert von 2021.

### 3. Wohnimmobilienmarkt

Im Jahr 2023 ist der Kaufpreis für Magdeburger Ein- und Zweifamilienhäuser in sehr guten und guten Lagen stabil geblieben und in einfachen Lagen leicht angestiegen. Für das kommende Jahr wird keine Änderung der Preise und eine leicht sinkende Nachfrage erwartet.

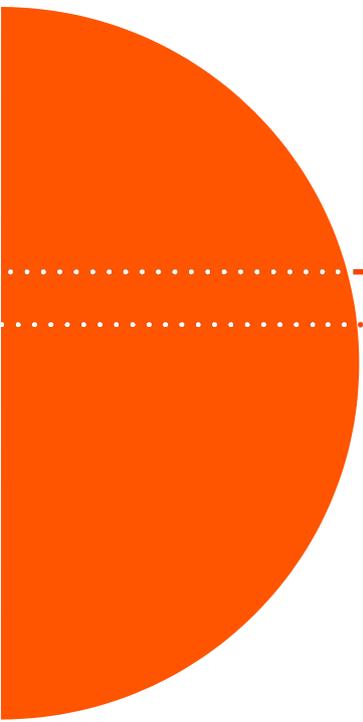
Die Preise für Eigentumswohnungen in Top-Lagen sind ebenfalls gestiegen. Der Quadratmeterpreis war im zweiten Corona-Jahr über die 4.000-Euro-Linie geklettert (2021: 4.200 Euro/m<sup>2</sup>), bis zum aktuellen Berichtsjahr ging es noch weiter nach oben (4.300 Euro/m<sup>2</sup>). Gute und einfache Lagen haben sich im Vergleich zu 2022 leicht verschlechtert, es gab einen Preisrückgang von 3 bis 4 %. Auch hier wird für 2024 keine Änderung der Preise erwartet.

Die Bewegung der Mietpreise war durch leichte Zuwächse bestimmt. Sie liegen zwischen 15 und 39 % unter dem Durchschnitt der von uns untersuchten Städte, wobei für das laufende Jahr eine leichte Preiserhöhung erwartet wird. Für den Leerstand wird ein leichter Rückgang prognostiziert. Bei den Spitzenmieten mit Quadratmeterpreisen von 12,40 Euro liegt Magdeburg auf Platz 72 im deutschen Ranking, hinter Bochum und vor Dresden.

## Die Top Vermietungen 2023

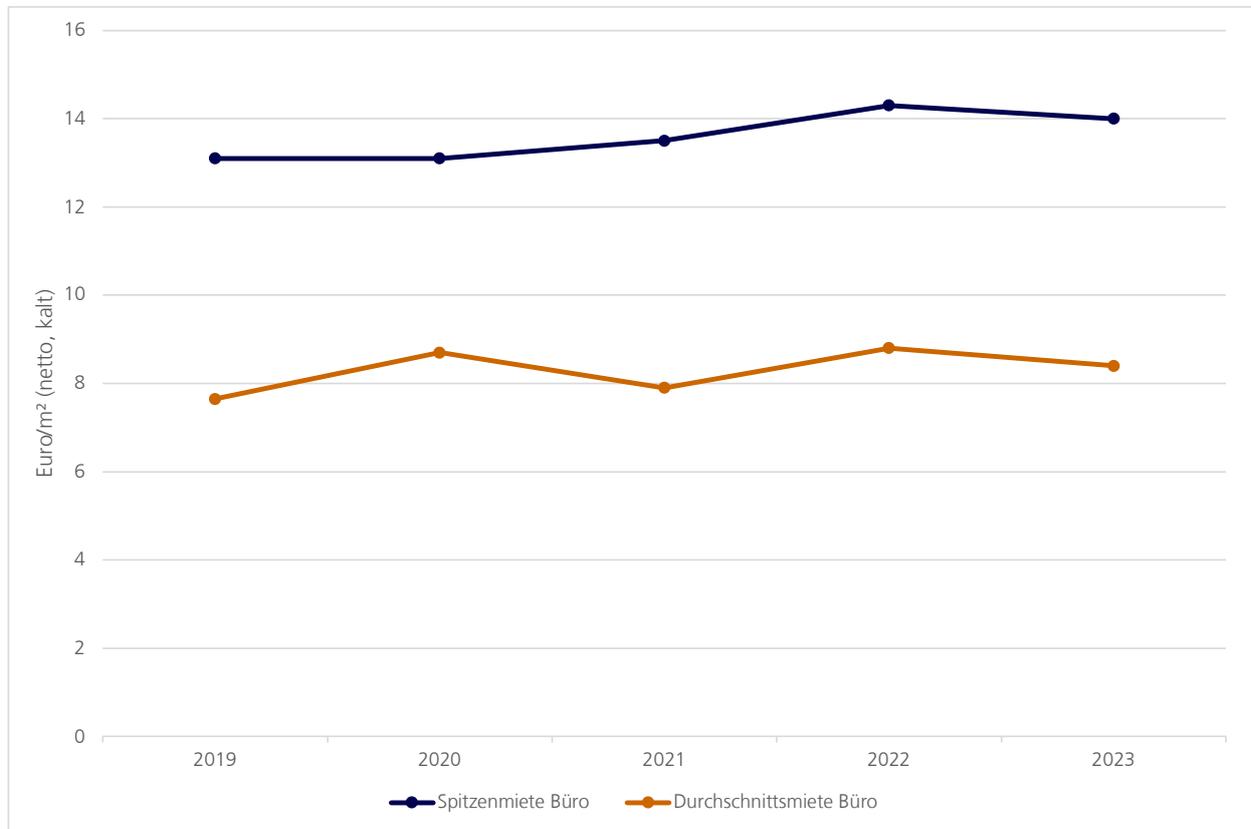
| Gebäude/Adresse         | Mieter                                       | Nutzung | Fläche               |
|-------------------------|--|---------|----------------------|
| Halberstädter Straße 32 | DÜRKOP Automobile GmbH                       | EZH     | 7.600 m <sup>2</sup> |
| City Carré              | Öffentliche Hand                             | Büro    | 6.700 m <sup>2</sup> |
| City Carré              | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft      | Büro    | 1.440 m <sup>2</sup> |
| Flora-Park              | Speed Leistungs- und Gesundheitszentrum GmbH | EZH     | 1.100 m <sup>2</sup> |
| City Carré              | Pepco Poland Sp. z o.o                       | EZH     | 500 m <sup>2</sup>   |

# Büro



# Der Büroflächenmarkt Magdeburg

## Spitzen- und Durchschnittsmieten



### Incentives

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: 2,00 - 3,99 %

### Büro-Toplagen

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

**Büroflächenbestand in m²:** 1.050.000

**Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²:** 23.000

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

## Mietpreise & Renditen

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Spitzenmiete<br>Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)       | 14,00 | 14,30 | 13,50 | 13,10 | 13,10 |
| Durchschnittsmiete<br>Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt) | 8,40  | 8,80  | 7,90  | 8,70  | 7,65  |
| Nettoanfangsrendite<br>(in Prozent)  | 5,0   | 5,0   | 4,7   | 5,1   | 5,6   |
| Prognose für die Spitzenmiete<br>in den kommenden 12 Monaten   | →     |       |       |       |       |
| Transaktionsvolumen (Verkauf)<br>in den letzten 12 Monaten   | →     |       |       |       |       |
| Praxis der Gewährung von Incentives<br>in den vergangenen 12 Monaten                                     | →     |       |       |       |       |

## Leerstand

|   | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|------|------|------|------|------|
| Leerstandsquote<br>(in Prozent)                                   | 6,2  | 7,5  | 6,9  | 6,4  | 6,6  |
| Prognose des Büroflächenleerstands<br>in den kommenden 12 Monaten | ↘    |      |      |      |      |

## Nachfrageentwicklung

|  | 2023 |
|--|------|
| Prognose der Büroflächennachfrage<br>in den kommenden 12 Monaten | ↗    |
| Prognose des Flächenzuwachses<br>in den kommenden 12 Monaten     | ↓    |

# 100 Cities Ranking

## Bürospitzenmiete<sup>1</sup>

| Rang | Stadt                 | Miete €/m <sup>2</sup> |           |                     |              |
|------|-----------------------|------------------------|-----------|---------------------|--------------|
| 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                  | <b>61</b> | <b>Magdeburg</b>    | <b>14,00</b> |
| 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        |

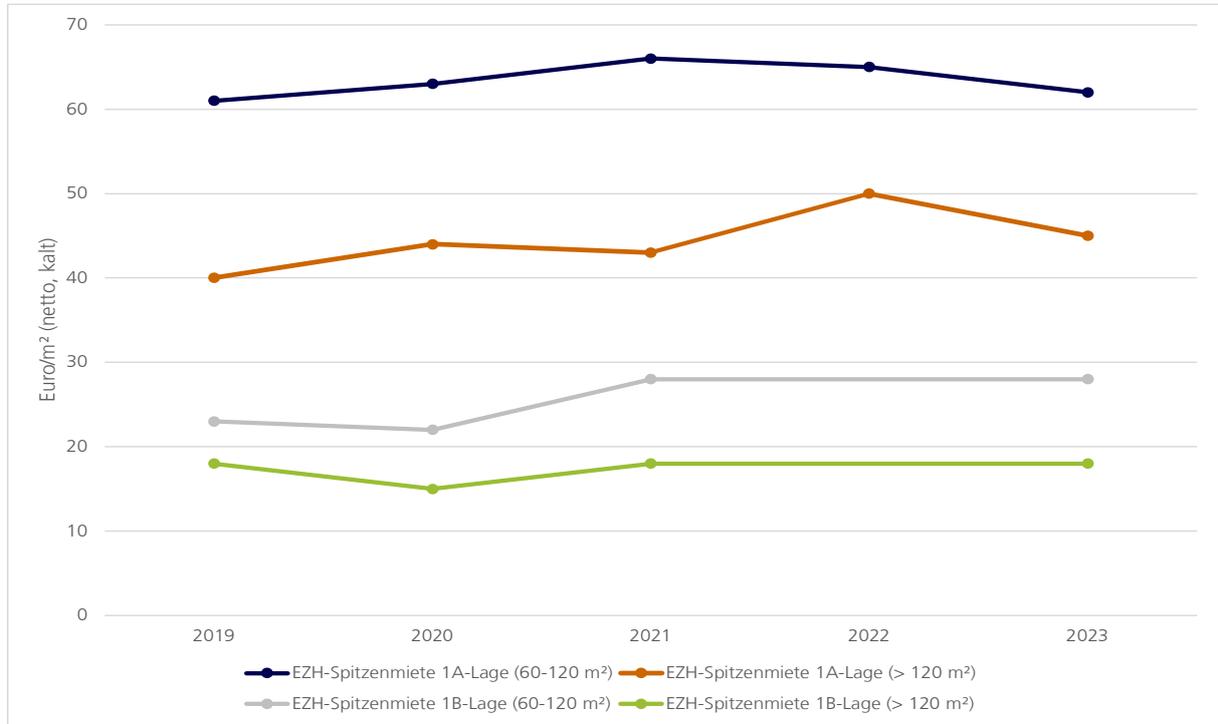
<sup>1</sup> Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

# Einzelhandel



# Der Einzelhandelsflächenmarkt Magdeburg

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



## Einkaufslagen in Magdeburg

Breiter Weg

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

#### Allgemeine Kaufkraft 2023<sup>2</sup>

Index 89,0  
Pro Kopf in EUR 23.914

#### Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2023<sup>2</sup>

Index 92,5  
Pro Kopf in EUR 6.900

#### Einzelhandelsumsatz 2023

In Mio. EUR 1.651  
Pro Kopf in EUR 6.873

#### Allgemeine Kennziffern 2023<sup>2</sup>

Umsatzkennziffer 109,2  
Zentralitätskennziffer 118,2

<sup>1</sup> MB Research Nürnberg

<sup>2</sup> D=100

## Mietpreise & Renditen

|  | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|------|------|------|------|------|
| Spitzenmiete 1A-Lage<br>(60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)               | 62   | 65   | 66   | 63   | 61   |
| Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen<br>(> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt) | 45   | 50   | 43   | 44   | 40   |
| Spitzenmiete 1B-Lage<br>(60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)               | 28   | k.A. | 28   | 22   | 23   |
| Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen<br>(> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt) | 18   | k.A. | 18   | 15   | 18   |
| Nettoanfangsrendite<br>EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)   | k.A. | 5,7  | 4,1  | 6,0  | 5,8  |
| Kaufpreisvervielfältiger<br>EZH-Flächen in 1A-Lage   | k.A. | 18   | 22   | 17   | 17   |

## Mietpreisentwicklung

|  | 2023 |
|--|------|
| Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage<br>(60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten                  | k.A. |
| Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage,<br>größere Flächen<br>(> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten | k.A. |
| Prognose der Spitzenmiete in 1B-Lage<br>(60 – 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten                  | k.A. |
| Prognose der Spitzenmiete in 1B-Lage,<br>größere Flächen<br>(> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten | k.A. |

## Nachfrageentwicklung

|   | 2023 |
|---|------|
| Prognose der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen<br>in den kommenden 12 Monaten | k.A. |

# 100 Cities Ranking

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

| Rang | Stadt                | Miete €/m <sup>2</sup> |           |                     |           |
|------|----------------------|------------------------|-----------|---------------------|-----------|
| 1    | München              | 323                    | 36        | Bochum              | 63        |
| 2    | Frankfurt am Main    | 273                    | <b>37</b> | <b>Magdeburg</b>    | <b>62</b> |
| 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        |

<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

### Gute Lage:

Buckau, Lennéviertel, Cracau, Ottersleben, Stadtfeld-Ost, Stadtfeld-West

### Einfache Lage:

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

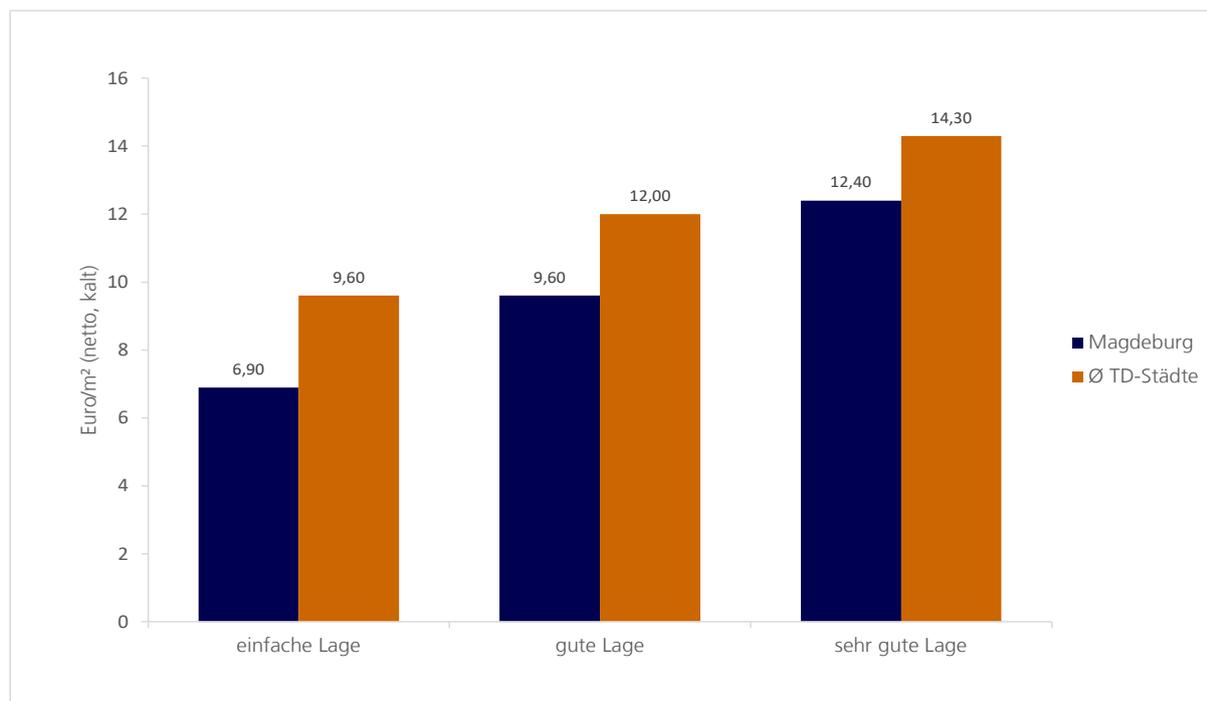
## Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m<sup>2</sup> Wfl., Neubau)

|   | 2023    | 2022    | 2021    |
|---|---------|---------|---------|
| Sehr gute Lage                          | 660.000 | 670.000 | 588.000 |
| Gute Lage                               | 500.000 | 500.000 | 470.000 |
| Einfache Lage                           | 310.000 | 300.000 | 322.000 |
| Prognose<br>für die kommenden 12 Monate | →       |         |         |

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

|   | 2023  | 2022  | 2021  |
|---|-------|-------|-------|
| Sehr gute Lage                          | 4.300 | 4.000 | 4.200 |
| Gute Lage                               | 3.500 | 3.600 | 3.700 |
| Einfache Lage                           | 2.600 | 2.700 | 2.700 |
| Prognose<br>für die kommenden 12 Monate | →     |       |       |

## Durchschnittliche Mietpreise 2023



### Mieten (EUR/m²)

|  | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-------|-------|-------|
| Sehr gute Lage                           | 12,40 | 11,70 | 12,10 |
| Gute Lage                                | 9,60  | 9,00  | 9,20  |
| Einfache Lage                            | 6,90  | 6,80  | 7,30  |
| Erwartung<br>in den kommenden 12 Monaten | ↗     |       |       |

### Leerstand und Nachfrage

|  | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------|------|------|
| Leerstandsquote<br>(in Prozent)                                | 7,4  | 6,7  | 6,0  |
| Prognose des Leerstands<br>in den kommenden 12 Monaten         | ↘    |      |      |
| Prognose Nachfrage Wohnungskauf<br>in den kommenden 12 Monaten | ↘    |      |      |
| Prognose Nachfrage Vermietung<br>in den kommenden 12 Monaten   | ↗    |      |      |

### Transaktionen

|   | 2023 |
|---|------|
| Transaktionsmarkt<br>in den vergangenen 12 Monaten        | ↘    |
| Prognose Transaktionsmarkt<br>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 Commercial**

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

### **Engel + Zybell Immobilien GmbH & Co. KG**

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

### **EuV immobilien Magdeburg GmbH**

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

### **Thorsten Haas Immobilien**

<https://www.thorsten-haas.com>

### **Volksbank Magdeburg eG, Immobilienbanking**

<https://www.volksbank-magdeburg.de>

### **Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH**

<https://www.wobau-magdeburg.de>

# TD 100 CITIES SURVEY 2024

## Alle Städte im Überblick

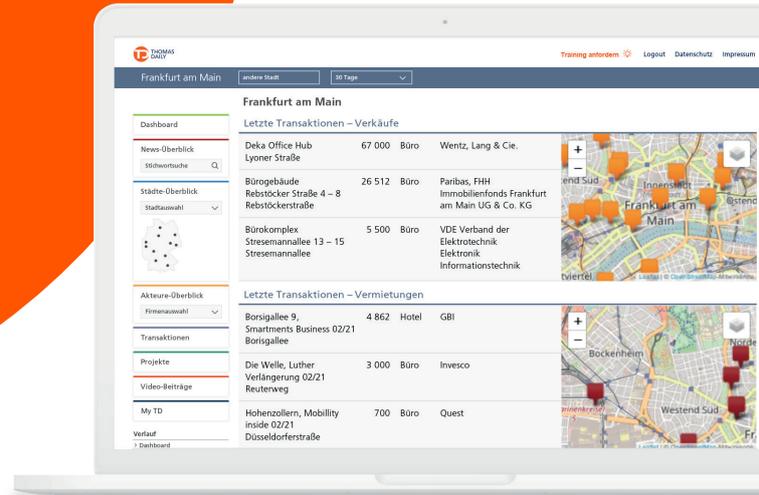
| Stadt             | S | B | E | W |
|-------------------|---|---|---|---|
| Aachen            | ● | ● | ● | ● |
| Aalen             |   |   |   | ● |
| Aschaffenburg     |   | ● |   | ● |
| Augsburg          |   | ● | ● | ● |
| Baden-Baden       |   |   |   | ● |
| Bad Homburg       |   | ● |   | ● |
| 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.

# 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](mailto:marktbefragung@thomas-daily.de)

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

## 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](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.