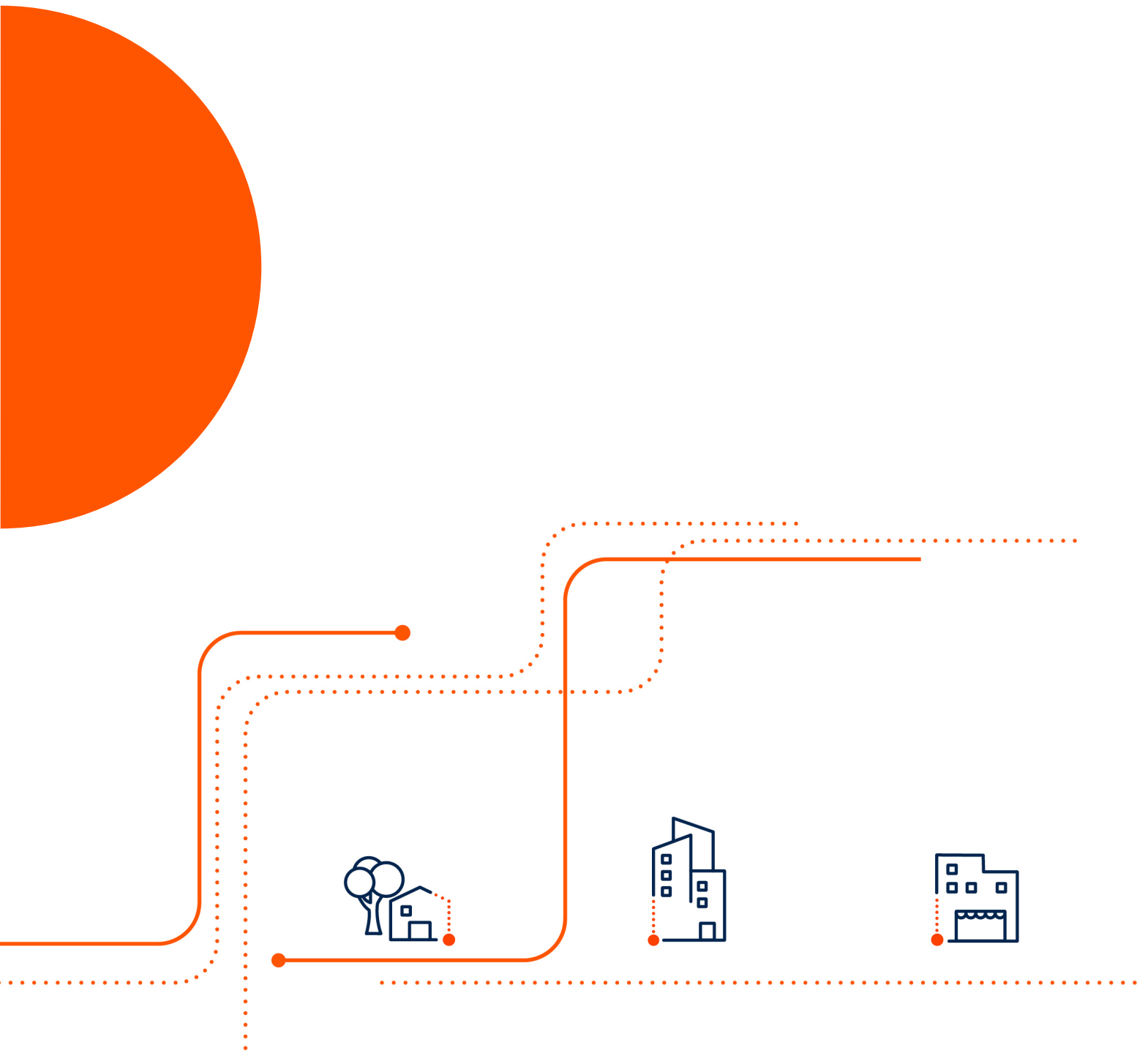


TD 100 Cities Survey 2025

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

Berlin



Berlin



Stadtstaat



3.755.251 Einwohner
(Stand: 01.01.2023)



Fläche in km²
891,1

Immobilienmarktentwicklung

1. Büroimmobilienmarkt

In den letzten drei Jahren stieg die Spitzenmiete für Büros in Berlin kontinuierlich an und erreichte 2024 einen Wert von 45,40 Euro/m². In der Vergleichsgruppe der A-Städte war ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen, im Schnitt aber auf einem niedrigeren Niveau von 42,09 Euro/m².

Die Durchschnittsmiete in Berlin blieb stabil bei 28,00 Euro/m². Damit lag sie deutlich über dem Mittel der A-Städte, wo die durchschnittliche Miete von 21,66 Euro/m² im Jahr 2022 auf 22,61 Euro/m² im Jahr 2024 anstieg.

Die Nettoanfangsrenditen in Berlin kletterten von 3,4 % im Jahr 2022 auf 4,5 % im Jahr 2024. In den anderen A-Städten war ein ähnlicher Trend zu beobachten. Der Durchschnitt liegt dort 2024 bei 4,4 %.

Die Leerstandsquote für Büros in Berlin erhöhte sich von 4 % im Jahr 2022 auf 6,6 % im Jahr 2024. Der Büroflächenumsatz lag 2024 bei 570.000 m², während die A-Städtegruppe im Jahr 2024 mit 370.700 m² durchschnittlich einen leichten Anstieg gegenüber 352.900 m² im Jahr 2023 erfuhr.

2. Einzelhandelsimmobilienmarkt

In den letzten drei Jahren ist die Spitzenmiete für Einzelhandelsimmobilien in Berlin leicht gestiegen, von 260,00 Euro/m² im Jahr 2022 auf 263,00 Euro/m² im Jahr 2024, während die Vergleichsgruppe der A-Städte im selben Zeitraum einen Anstieg von 250,00 Euro/m² auf 260,00 Euro/m² verzeichnete.

Bei der Nettoanfangsrendite zeigt sich in Berlin ein Anstieg von 3,9 % im Jahr 2022 auf 4,3 % im Jahr 2024. Parallel dazu stieg die Rendite in den A-Städten insgesamt von 3,8 % auf 4,5 %.

Die Top 10 Vermietungen 2024

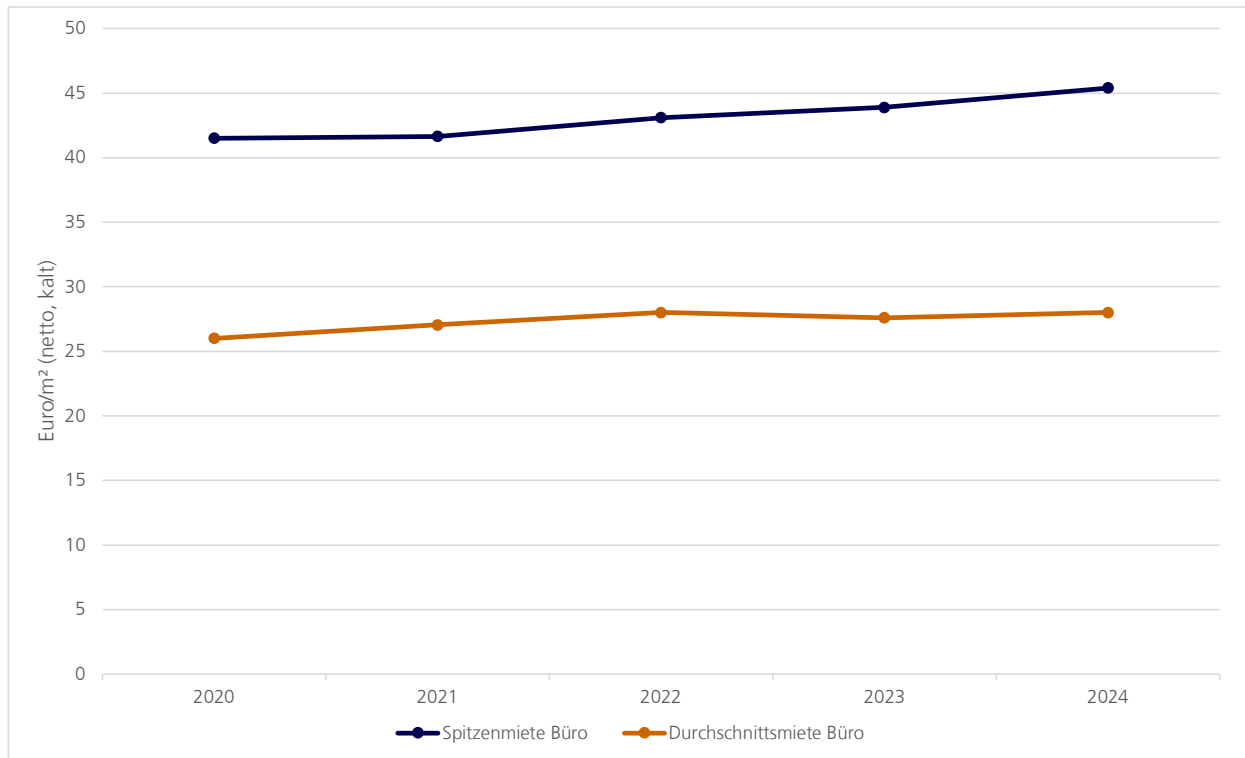
Gebäudenname/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Bundeskanzleramt-Erweiterung	Bima - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	48.000 m²
Soorstraße 80-82	Land Berlin	Büro	27.385 m²
Wilhelmstraße	Bima - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	26.000 m²
Henriette-Herz-Platz 3-4	Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Büro	20.000 m²
Elisabeth-Abegg-Straße	Bima - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	18.700 m²
Fürstenbrunner Weg 22-32	Bima - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	17.000 m²
Adlergestell 303	OBI GmbH & Co. Deutschland KG	EZH	15.250 m²
Schwiebusser Straße 11	Landesbank Berlin AG	Büro	10.500 m²
Bödikerstraße 25	Enpal Sales GmbH	Büro	9.650 m²
Blissestraße 5	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	Büro	8.150 m²

Büro



Der Büroflächenmarkt Berlin

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Incentives

Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen, 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*:

2024: 4,00 - 5,99 %

2023: 4,00 - 5,99 %

Büro-Toplagen

Breitscheidplatz, Charlottenburg, City West, Friedrichstraße, Gendarmenmarkt, Kurfürstendamm, Leipziger Platz, Mitte, Pariser Platz, Potsdamer Platz, Unter den Linden

Büroflächenbestand in m²: 21.500.000

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate in m²: 570.000

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

Mietpreise & Renditen

	2024	2023	2022	2021	2020
Spitzenmiete Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	45,40	43,90	43,10	41,65	41,50
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	28,00	27,60	28,00	27,05	26,00
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	4,5	4,4	3,4	2,7	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

	2024	2023	2022	2021	2020
Leerstandsquote (in Prozent)	6,6	5,1	4,0	2,8	2,0
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↗				

Nachfrageentwicklung

	2024
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	München	54,60	42	Esslingen	16,30
2	Frankfurt am Main	48,60	43	Oldenburg	16,20
3	Berlin	45,40	44	Bochum	16,00
4	Düsseldorf	43,00	44	Fulda	16,00
5	Stuttgart	35,30	44	Konstanz	16,00
6	Hamburg	34,00	47	Duisburg	15,90
7	Köln	33,70	48	Ravensburg	15,50
8	Bonn	26,50	48	Wolfsburg	15,50
9	Aachen	23,75	50	Reutlingen	15,30
10	Mannheim	23,20	51	Bremerhaven	15,20
11	Dresden	21,80	52	Lüneburg	15,00
12	Bielefeld	21,50	52	Osnabrück	15,00
13	Hannover	21,40	54	Heilbronn	14,80
14	Augsburg	20,10	55	Delmenhorst	14,75
15	Göttingen	20,00	56	Jena	14,60
15	Leipzig	20,00	57	Aschaffenburg	14,50
15	Potsdam	20,00	57	Darmstadt	14,50
18	Mainz	19,90	57	Fürth	14,50
19	Erlangen	19,75	57	Oberhausen	14,50
20	Münster	19,30	61	Magdeburg	14,40
21	Heidelberg	19,20	62	Gießen	14,30
22	Landshut	19,00	63	Kassel	14,10
22	Ulm	19,00	64	Friedrichshafen	14,00
24	Freiburg	18,90	64	Krefeld	14,00
25	Braunschweig	18,50	64	Pforzheim	14,00
25	Regensburg	18,50	64	Siegen	14,00
27	Essen	18,40	64	Trier	14,00
27	Nürnberg	18,40	69	Lübeck	13,50
29	Wiesbaden	18,30	70	Schwerin	13,25
30	Bad Homburg v.d. Höhe	18,20	71	Gera	13,00
31	Karlsruhe	17,80	71	Herne	13,00
32	Rostock	17,10	71	Passau	13,00
33	Neu-Ulm	17,00	74	Wuppertal	12,80
33	Würzburg	17,00	75	Hanau	12,60
35	Bremen	16,90	76	Bergisch Gladbach	12,50
36	Ingolstadt	16,80	76	Hagen	12,50
36	Ratingen	16,80	76	Halle (Saale)	12,50
38	Kiel	16,70	79	Erfurt	12,00
39	Dortmund	16,50	80	Cottbus	11,50
39	Waiblingen	16,50	81	Chemnitz	10,50
41	Bamberg	16,40	82	Gütersloh	10,00

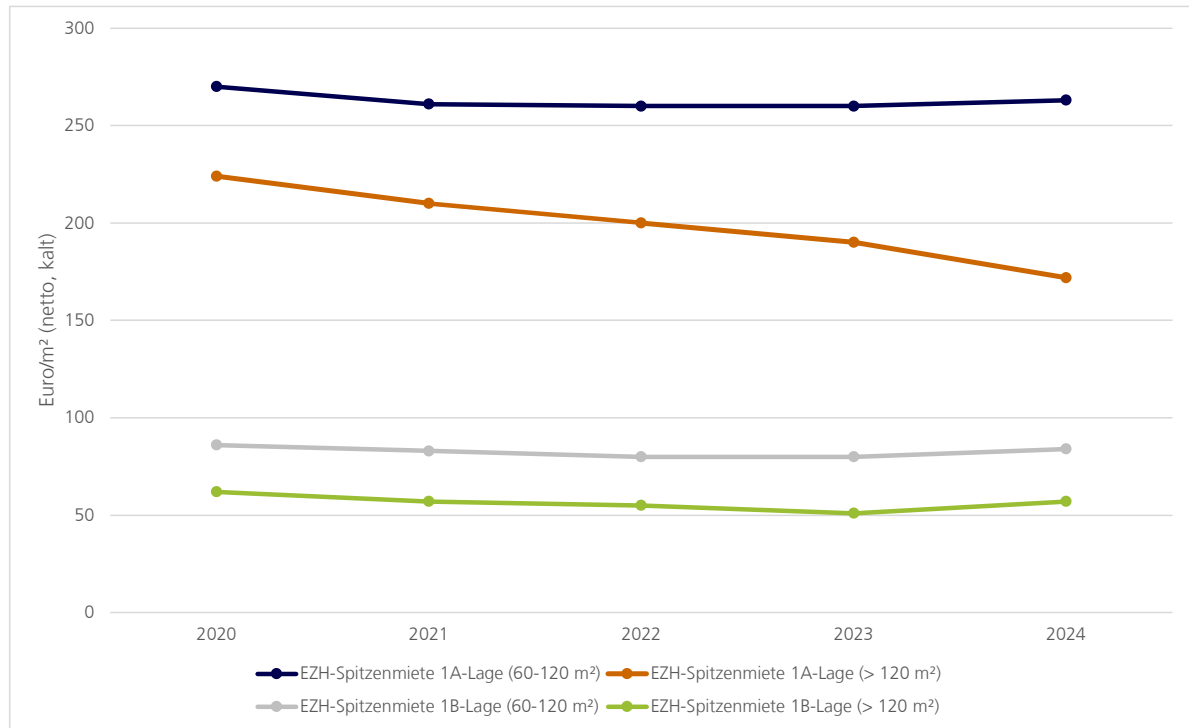
¹ Aufgrund der Datenlage konnten nicht alle Städte, die im Rahmen des TD 100 Cities Survey untersucht wurden, in das diesjährige Ranking aufgenommen werden.

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), Tauentzienstraße (Charlottenburg), Wilmersdorfer Straße (Charlottenburg), Schloßstraße (Steglitz), Teltower Damm (Zehlendorf), Tempelhofer Damm (Tempelhof), Breite Straße (Spandau), Carl-Schurz-Straße (Spandau), Gorkistraße (Tegel), Karl-Marx-Straße (Neukölln), Müllerstraße (Wedding)

Einzelhandelsrelevante Kennziffern¹

Allgemeine Kaufkraft 2024²

Index	94,3
Pro Kopf in EUR	26.343

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2024²

Index	98,3
Pro Kopf in EUR	7.418

Einzelhandelsumsatz 2024

In Mio. EUR	26.487
Pro Kopf in EUR	6.989

Allgemeine Kennziffern 2024²

Umsatzkennziffer	106,2
Zentralitätskennziffer	108,1

¹ MB Research Nürnberg

² D=100

Mietpreise & Renditen

	2024	2023	2022	2021	2020
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	263	260	260	261	270
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	172	190	200	210	224
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	84	80	80	83	86
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	57	51	55	57	62
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	4,3	4,2	3,9	3,1	3,4
Kaufpreisvervielfältiger EZH-Flächen in 1A-Lage	22	23	27	31	28

Mietpreisentwicklung

	2024
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

	2024
Prognose der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den kommenden 12 Monaten	↘

100 Cities Ranking

Spitzenmiete Einzelhandel^{1 2}

Rang	Stadt	Miete €/m²			
1	München	325	34	Oldenburg	60
2	Frankfurt am Main	269	36	Augsburg	59
3	Berlin	263	37	Darmstadt	58
4	Düsseldorf	255	38	Aachen	55
5	Hamburg	252	39	Chemnitz	54
6	Köln	215	40	Ingolstadt	53
7	Stuttgart	211	41	Passau	51
8	Dortmund	165	42	Bamberg	48
8	Hannover	165	42	Duisburg	48
10	Freiburg im Breisgau	130	42	Gießen	48
11	Münster	128	42	Jena	48
12	Mannheim	116	46	Esslingen	47
13	Bielefeld	115	47	Halle (Saale)	46
14	Leipzig	108	48	Hagen	45
15	Heidelberg	103	48	Krefeld	45
16	Ulm	95	48	Siegen	45
17	Bremen	89	51	Kiel	43
18	Bonn	86	52	Bad Homburg v.d. Höhe	40
19	Karlsruhe	85	52	Landshut	40
19	Mainz	85	54	Bergisch Gladbach	38
21	Kassel	84	54	Gütersloh	38
22	Dresden	83	56	Fürth	35
22	Essen	83	57	Ravensburg	34
22	Wiesbaden	83	58	Hanau	33
25	Trier	81	59	Aschaffenburg	31
26	Heilbronn	80	60	Herne	29
27	Erfurt	79	60	Schwerin	29
28	Nürnberg	78	62	Bremerhaven	28
29	Würzburg	74	62	Waiblingen	28
30	Koblenz	70	64	Cottbus	26
30	Lüneburg	70	65	Gera	22
32	Baden-Baden	66	66	Offenbach am Main	20
32	Erlangen	66	67	Delmenhorst	18
34	Bochum	60	68	Fulda	17

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, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg

Gute Lage:
Friedrichshain, Kreuzberg, Schöneberg, Steglitz, Prenzlauer Berg

Einfache Lage:
Hellersdorf, Lichtenberg, Moabit, Reinickendorf, Spandau, Wedding, Marzahn, Neukölln

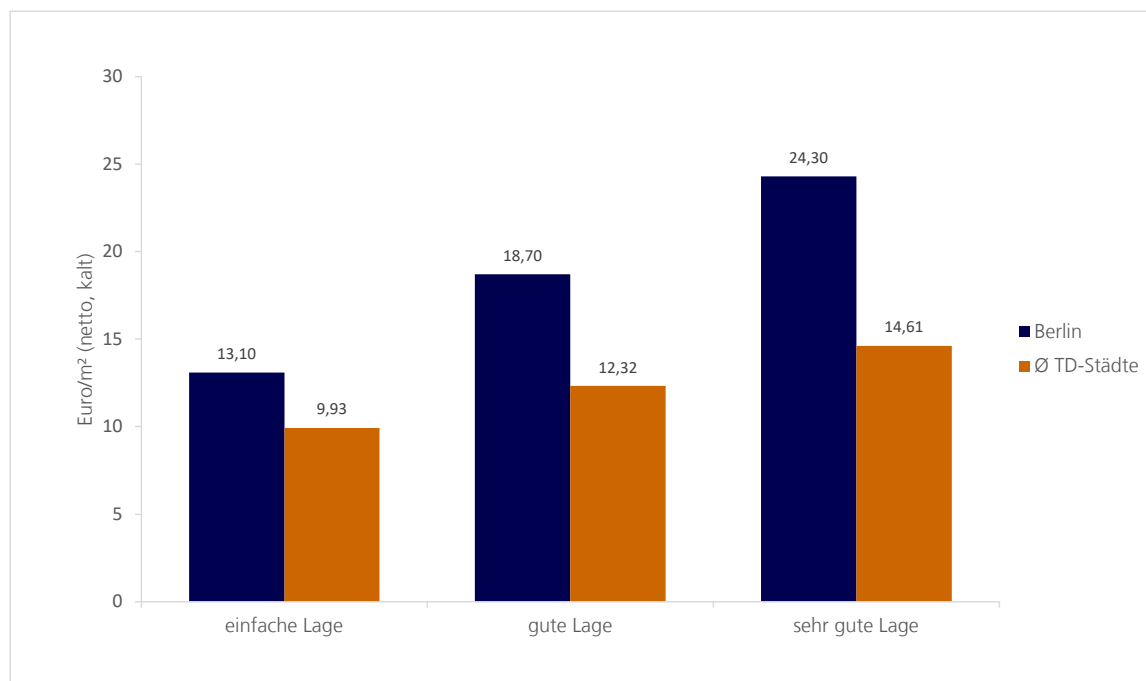
Kaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wfl., Neubau)

	2024	2023	2022
Sehr gute Lage	1.248.000	1.207.000	1.250.000
Gute Lage	845.000	820.000	851.000
Einfache Lage	575.000	557.000	561.000
Prognose für die kommenden 12 Monate	↗		

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

	2024	2023	2022
Sehr gute Lage	10.500	9.800	9.900
Gute Lage	7.700	7.100	7.000
Einfache Lage	5.200	4.600	4.800
Prognose für die kommenden 12 Monate	↗		

Durchschnittliche Mietpreise 2024



Mieten (EUR/m²)

	2024	2023	2022
Sehr gute Lage	24,30	22,30	20,90
Gute Lage	18,70	17,70	16,10
Einfache Lage	13,10	12,40	12,10
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗		

Leerstand und Nachfrage

	2024	2023	2022
Leerstandsquote (in Prozent)	2,0	2,1	2,6
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

	2024
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:

15 Degree GmbH

<https://15degree.com>

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

<https://aengevelt.com>

Angermann Investment Advisory AG

<https://angermann.de>

assetbird GmbH

<https://assetbird.de>

Avison Young

<https://avisonyoung.de>

Basis AG

<https://basis-ag.com/de/>

Blueorange Development 21 Berlin GmbH

<https://brawo-re.de>

Celexis GmbH

<https://celexis.de>

Chapter Living GmbH

<https://chapter-living.de>

Derilov International Hospitality Solutions

<https://dih-solutions.de>

Engel & Voelkers

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

Engel + Zybelle Immobilien GmbH & Co. KG

<https://ez-immobilien.de>

Fopax Immobilien GmbH & Co KG

<https://fopax.de>

Grauel Consultants GmbH

<https://grauel.biz>

Grizzly Investors

<https://grizzlyinvestors.com>

Grossmann & Berger GmbH

<https://grossmann-berger.de>

Hochschule Fresenius Berlin

Home Estate 360 GmbH

<https://homeestate.de>

Immo Omnes

ImmobilienProjekte Berlin

<https://immobilienprojekte-berlin.de>

Instone Real Estate Group

JK Jürgen Kriegisch GmbH

<https://kriegisch-group.de>

KUJ Property GmbH

<https://kuj.de>

MIB Wohninvest Management GmbH

Mochow Immobilien GmbH

<https://mochow-immobilien.de>

NAI apollo / BBI Berlin Brandenburg Immobilien

<https://nai-apollo.de>

Stargime Deutschland GmbH

<https://Stargime.de>

TD 100 CITIES SURVEY 2025

Alle Städte im Überblick

Stadt	B	E	W
Aachen	●	●	●
Aalen			●
Aschaffenburg	●	●	●
Augsburg	●	●	●
Bad Homburg v.d. Höhe	●	●	●
Baden-Baden		●	●
Bamberg	●	●	●
Bergisch Gladbach	●	●	●
Berlin	●	●	●
Bielefeld	●	●	●
Bochum	●	●	●
Bonn	●	●	●
Bottrop			●
Braunschweig	●		●
Bremen	●	●	●
Bremerhaven	●	●	●
Chemnitz	●	●	●
Cottbus	●	●	●
Darmstadt	●	●	●
Delmenhorst	●	●	
Dortmund	●	●	●
Dresden	●	●	●
Duisburg	●	●	●
Düsseldorf	●	●	●
Erfurt	●	●	●
Erlangen	●	●	●
Essen	●	●	●
Esslingen am Neckar	●	●	●
Flensburg			●
Frankfurt am Main	●	●	●
Freiburg im Breisgau	●	●	●
Friedrichshafen	●		●
Fulda	●	●	●
Fürth	●	●	●
Gelsenkirchen		●	●

Stadt	B	E	W
Gera	●	●	●
Gießen	●	●	●
Göttingen	●	●	●
Gütersloh	●	●	●
Hagen	●	●	●
Halle (Saale)	●	●	●
Hamburg	●	●	●
Hanau	●	●	●
Hannover	●	●	●
Heidelberg	●	●	●
Heilbronn	●	●	●
Herne	●	●	●
Hildesheim			●
Ingolstadt	●	●	●
Jena	●	●	●
Kaiserslautern			●
Karlsruhe	●	●	●
Kassel	●	●	●
Kiel	●	●	●
Koblenz	○	●	●
Köln	●	●	●
Konstanz	●	●	●
Krefeld	●	●	●
Landshut	●	●	
Leipzig	●	●	●
Leverkusen			●
Lübeck	●	●	●
Ludwigsburg	●	●	●
Ludwigshafen am Rhein	●		●
Lüneburg	●	●	●
Magdeburg	●		●
Mainz	●	●	●
Mannheim	●	●	●
Marburg			●
Mönchengladbach			●

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

TD PREMIUM

Die größte Datenbank für gewerbliche Immobilien

50.000+
Gebäude &
Projekte

600.000+
News

100.000+
Transaktionen

2 Millionen
Unternehmen

[zum Produktvideo →](#)

Wissen, das sich schnell für Sie auszahlt

TD Premium ist die größte Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Erhalten Sie über Transaktionen, Projekte, Daten und News ein komplettes Bild Ihres Marktes. Nutzen Sie entscheidende Informationen, um keine Geschäftsmöglichkeit mehr zu verpassen.



Gebäude, Projekte und
Transaktionen analysieren



Chancen und Risiken
objektiv einschätzen



Käufer, Verkäufer, Mieter
und Vermieter finden



Täglich teils exklusive
Branchen-News verfolgen



Markt-Trends erkennen



Standorte bewerten

Premium Produkt und Premium Service

Vereinbaren Sie jetzt eine kostenlose, unverbindliche TD Premium Produktpräsentation und lassen Sie sich von unserem starken Leistungspaket aus Datenbank und Service überzeugen.

[Produktpräsentation anfordern →](#)



+49 761 38 55 9 600



sales@thomas-daily.de



thomas-daily.de

TD 100 Cities Survey – exklusiv für TD Premium Nutzer

THOMAS DAILY – Ihr Partner für Immobilienmarkt-Daten

Seit über 30 Jahren liefert THOMAS DAILY präzise Marktinformationen für die gewerbliche Immobilienbranche. Unsere Daten sowie teils exklusive Informationen und News bieten einen echten Wissensvorsprung – aktuell, unabhängig und fundiert. Als Teil der CoStar Group bieten wir alle Vorteile eines lokalen, im deutschen Markt verwurzelten Unternehmens und gleichzeitig die Expertise sowie die Möglichkeiten eines globalen Marktführers.

TD Premium – Die größte Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland

TD Premium Nutzer erhalten täglich verlässliche Informationen zu Transaktionen, Projekten, Akteuren und Marktentwicklungen, mit denen sie sich Geschäftsmöglichkeiten erschließen und Risiken steuern. Mehr als 4.000 Immobilien-Experten profitieren bereits von unseren Daten.

TD 100 Cities Survey: Markteinblicke aus erster Hand

Unsere jährliche Marktanalyse von 100 deutschen Städten bietet fundierte Einblicke in A-, B- und C-Standorte. In Zusammenarbeit mit lokalen Experten entstehen detaillierte Berichte – für viele kleinere Städte die einzige belastbare Informationsquelle.

So funktioniert die Erhebung zum TD 100 Cities Survey

Im Rahmen des TD 100 Cities Surveys befragen wir jährlich Marktinsider wie Investoren, Entwickler, Makler, Bewerter, Wirtschaftsförderungen und Gutachterausschüsse. Unsere spezialisierten Fragebögen für Büro, Einzelhandel und Wohnen werden sorgfältig ausgewertet, um ein umfassendes Bild des Marktes zu zeichnen und Prognosen abzuleiten. Unsere Daten sind stets validiert und bereinigt, um höchste Qualität zu gewährleisten. Der TD 100 Cities Survey erscheint 2025 bereits in der 19. Auflage.

Werden Sie Teil unseres Experten-Netzwerks!

Sie möchten daran mitwirken, die Markt-Transparenz zu erhöhen? Als Makler, Investor, Projektentwickler, Gutachter oder Mitarbeiter einer Wirtschaftsförderung können Sie uns über das gesamte Jahr hinweg Marktinformationen zur Verfügung stellen – für den TD 100 Cities Survey und darüber hinaus. Kontaktieren Sie uns dazu einfach über die u. g. Möglichkeiten.

Ihre Vorteile als TD Marktexperte:

- Zwei kostenfreie TD 100 Cities Survey-Berichte Ihrer Wahl
- Sichtbarkeit für Ihr Unternehmen bei über 4.000 TD Premium-Nutzern
- Das digitale Siegel „TD Marktexperte“ zur Eigenwerbung
- Unternehmensnennung auf unserer Website
- Gewinnchance auf attraktive Preise

Vielen Dank an alle Experten, die den TD 100 Cities Survey 2025 mit ihren wertvollen Einblicken unterstützen!

Kontakt

THOMAS DAILY Research Team

Telefon: 0761 38559 983

E-Mail: tdresearch@thomas-daily.de

Website: www.thomas-daily.de

Definitionen und Begriffserklärungen

Büroflächenbestand

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

Büroflächenumsatz

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

Durchschnittsmiete

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

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

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.



THOMAS DAILY GmbH

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

T + 49 761 3 85 59 0

E tdresearch@thomas-daily.de

www.thomas-daily.de

Geschäftsführer/Managing Director: Robin Rossmann, Cynthia Cann, Jose Rivera | 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.