THOMAS DAILY

TD 100 Cities Survey 2015

Der Markt für Wohnen, Büro- & Einzelhandelsflächen

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	**3**
Stadtprofil	**4**
Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung	5
Rahmendaten	**7**
Sozioökonomische Rahmendaten	7
Rahmendaten Bauen	8
Öffentlicher Haushalt	9
Ergebnisse	**10**
Ergebnisse Büroflächenmarkt	10
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	12
100-Cities-Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	14
Ergebnisse Wohnungsmarkt	15
Wohnungsmarktdaten des Gutachterausschusses	17
Definitionen und Begriffserläuterungen	**18**
Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2015	**19**
Credits	**20**

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten den zehnten Jahrgang des TD 100 Cities Survey in Ihren Händen! Auch dieses Mal übertraf der Rücklauf von beantworteten Online-Fragebögen wieder deutlich den Vorjahreswert. Wie immer haben zahlreiche Makler, Projektentwickler, Sachverständige, Bestandshalter und kommunale Akteure die Möglichkeit genutzt, Auskunft über ihren lokalen Immobilienmarkt zu geben sowie ihre professionellen Einschätzungen zu teilen. Gern bedanken wir uns dafür und nennen auf Wunsch alle Teilnehmer am Ende des jeweiligen Berichtes. Eine Übersicht zu allen lokalen Experten finden Sie auf unserer Webseite. Mit der Beantwortung unseres Fragebogens hat jeder für seine Stadt aktiv einen Beitrag geleistet für eine bessere Markttransparenz. Sollten Sie als Leser noch nicht dazugehören und sich an der nächsten Umfrage 2016 beteiligen wollen, treten Sie gern mit uns in Kontakt.

Das Interesse am deutschen Immobilienmarkt bei ausländischen Investoren ist unverändert hoch, in manchen Segmenten und Regionen wächst es offensichtlich. So bieten wir auf Wunsch unserer internationalen Kundschaft in diesem Jahr erstmals alle Bände auch in einer verkürzten englischsprachigen Version an. Der Daten- und Ergebnisteil aus der Befragung wird internationalen Lesern so leichter zugänglich gemacht. Davon ausgenommen bleiben die Berichtsteile mit den allgemeinen Stadtprofilen und den Stadtentwicklungsprofilen der Wirtschaftsförderungen.

Die aktuellen und teils dramatischen Entwicklungen des diesjährigen Sommers gehen auch am TD 100 Cities Survey 2015 nicht spurlos vorüber: die Flüchtlingswelle sowie die Hitzeperiode stellen zentrale Fragen an die Bau- und Immobilienwirtschaft. Im Wohnungsbau scheint ein Wandel bevorzustehen, weg von der Fokussierung auf hochwertige, zentral-innerstädtische Immobilien, hin zur schnellen Leichtbauweise mit niedrigen Genehmigungshürden für eine große Anzahl von unterzubringenden Immigranten. Die heißen Juli-Temperaturen zeigten in einigen Städten die Belastungsgrenzen der Infrastruktur auf. Wie „verwundbar“oder flexibel diesbezüglich städtische Gefüge sind, versuchen wir im Ansatz in einzelnen Stadtprofiltexten bei den größeren und bedeutendsten Städten nachzugehen. Wir hoffen damit, Denkanstöße für tiefer gehende Untersuchungen und das Augenmerk auf Einflussfaktoren zusätzlich zu den allgemeinen Marktmechanismen aus Angebot und Nachfrage zu liefern.

Zuletzt und für uns an wichtigster Stelle steht hier das herzliche Dankeschön an all jene Befragten, die sich trotz der Urlaubszeit und häufig knapper Personalbesetzung dennoch die Zeit genommen haben, unsere Fragen in sehr guter Kenntnis der jeweiligen lokalen Marktsituation zu beantworten. Sie unterstützen damit unser Bemühen um zuverlässige und umfassende Marktinformation in Deutschland, vor allem hinsichtlich der Datenverfügbarkeit außerhalb der A-und B-Standorte.

Eine aufschlussreiche Lektüre wünschen
Konstantin Schmidt
Tina Wegener
und THOMAS DAILY

FÜRTH

Bayern

Kreisfreie Stadt

Oberzentrum

Einwohner: 119.808 (Stand: 01.01.2014)

Fläche in km²: 63,35

Fürth grenzt im Osten an Nürnberg und ist mit der Stadt fast ganz zusammengewachsen. Gemeinsam mit Nürnberg und Erlangen bildet Fürth den Kernbereich der Metropolregion Nürnberg. 1835 wurde zwischen Nürnberg und Fürth die erste deutsche Eisenbahnstrecke eröffnet. Wahrzeichen der Stadt ist der Turm des Rathauses am Rand der Altstadt. Im Zweiten Weltkrieg wurde Fürth vergleichsweise wenig zerstört und besitzt daher ein in weiten Teilen intaktes historisches Stadtbild. Die erste urkundliche Erwähnung der Stadt stammt aus dem Jahr 1007.

Wirtschaft

Fürth hat die Strukturkrise der 1980er- und 1990er-Jahre überstanden und wandelt sich zunehmend zu einem Hochtechnologiestandort. Bedeutende Technologiezweige in der wegen ihres Wappens so genannten „Kleeblattstadt" sind u.a. Neue Materialien und die Solartechnik. Wichtig in Stadt und Umgebung ist aber auch die Spielwarenindustrie – im Landkreis Fürth (Zirndorf) wurde die Spielfigurenmarke Playmobil gegründet.

Wissenschaft und Bildung

Im Jahr 2007 hat der Freistaat Bayern der Stadt Fürth den Titel „Wissenschaftsstadt" verliehen. Dies trägt der zunehmenden Bedeutung des Ortes als Forschungsstandort Rechnung. Fürth ist Sitz des Zentralinstituts für Neue Materialien und Prozesstechnik der Universität Erlangen-Nürnberg sowie des Fraunhofer-Instituts für Integrierte Schaltungen.

Verkehr

Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung

Als Vertreter der Stadtverwaltungen und wichtiger kommunaler Akteur in der Immobilienwirtschaft wurden die Wirtschaftsförderungen im Rahmen des 100-Cities-Survey-Projekts vorab mit einem Fragebogen zur allgemeinen Stadtentwicklung befragt. Hiermit soll eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Städten und eine aus der jeweiligen lokalen Perspektive umfassende und vollständigere Übersicht der relevanten Stadtentwicklungsthemen ermöglicht werden.

Es folgen die Antworten der Wirtschaftsförderung Fürth

Welches sind die größten und wichtigsten Infrastrukturprojekte, die die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten beeinflussen werden?

- Einkaufsschwerpunkt Rudolf-Breitscheid-Str.
  Errichtung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes im zentralen Innenstadtbereich (Fertigstellung ca. September 2015)
- City Center Fürth
  Generalsanierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums.
- Ehemalige Bahnflächen Gebhardtstraße
  Revitalisierung ehemaliger Bahnflächen im Innenstadtbereich. Realisierung und Ansiedlung von Unternehmen ist angelaufen und z.T. umgesetzt.
- Caree Fürther Freiheit
  Sanierung und Umbau eines Gebäudekomplexes in der Innenstadt für Einzelhandels- und Büronutzung

Wo entstehen neue Stadtteile und größere Wohngebiete?

- Neuerrichtung von Geschosswohnungsbau in verschiedenen Stadtteilen mit Schaffung von rund 500 neuen Mietwohungen (Fertigstellung 2015/ 2016).

Wo enstehen neue Gewerbegebiete?

- Gewerbegebiet Hardhöhe-West
  Realisierung eines neuen Gewerbegebietes im Westen der Stadt. Vermarktung und Ansiedlung neuer Unternehmen ist fast abgeschlossen.
- Golfpark Fürth
  Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Sport und Freizeit auf dem Gelände eines ehemaligen Flugplatzes. (Besiedlung zum Teil erfolgt)
- Gewerbepark Süd – Vermarktung und Ansiedlung neuer Unternehmen auf einer Restfläche fast abgeschlossen.

Wenn existent, wo gibt es Stadtrückbaumaßnahmen?

- keine

Gibt es wirtschaftliche und soziale Entwicklungsprogramme für einzelne Stadtbereiche (z.B. Soziale Stadt, Business Improvement Districts)? Wenn ja, wo lassen sich diese im Stadtgebiet verorten?

- Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“
  Das Programmgebiet umfasst große Teile der Innenstadt mit derzeit ca. 148 Hektar und beherbergt ca. 14.500 Einwohner.

Gibt es Aussichten und Chancen für Immobilieninvestoren in den Segmenten Gewerbe- und Wohnimmobilien? Wenn ja, nennen Sie wo dies im Stadtgebiet möglich wäre.
Derzeit keine Ausweisung von neuen Gewerbe- bzw. Wohnbaugebieten in Aussicht.

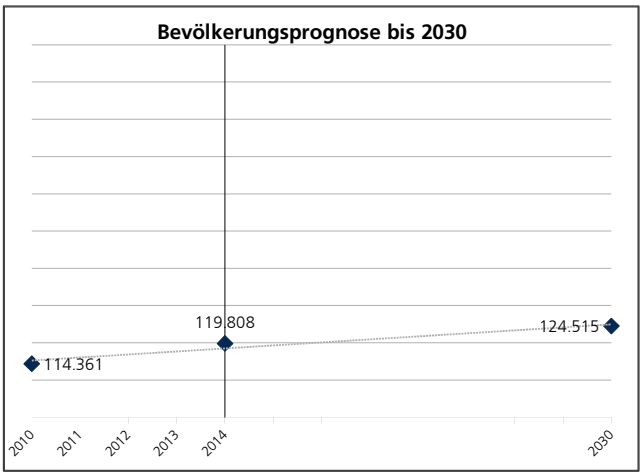
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Fürth. Den Link zur Internetpräsenz sowie die Kontaktdaten der Wirtschaftsförderung können Sie der Credits-Seite in diesem Bericht entnehmen.

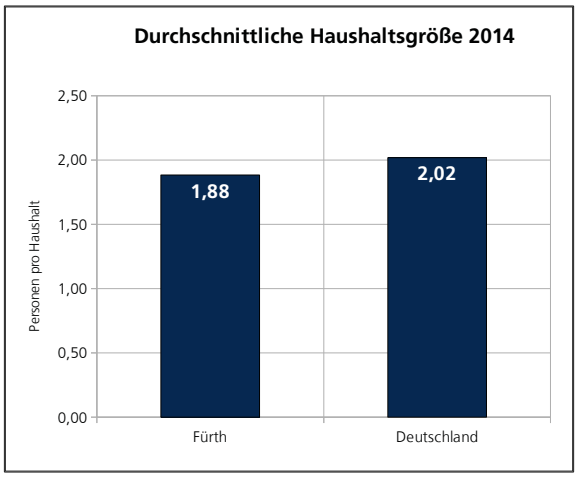
Sozioökonomische Rahmendaten Fürth

Alle Daten auf Gemeindeebene.

Bevölkerung und Haushaltsgröße

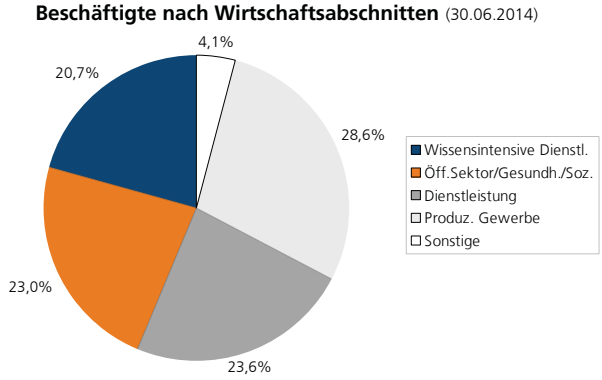
Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2014)	119.808
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2014 – 2030	3,93 %





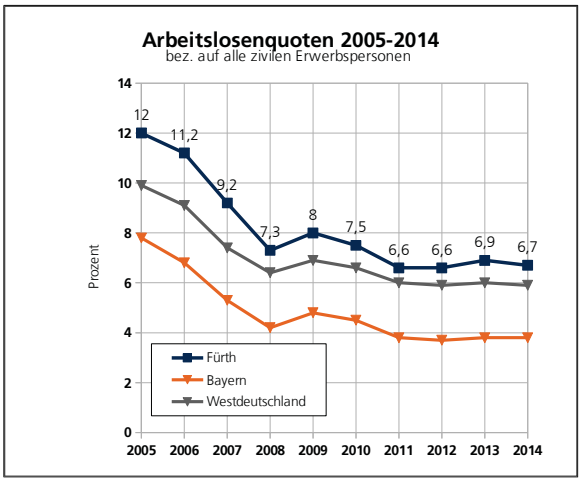
Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2014)	40.469
Pendlersaldo (Stand: 30.06.2013)	-7.627



Ø TD 100 CS:

Dienstleistung:	21,29%	Öff.Sektor/Ges...:	25,02%	Sonstige:	5,91%
Wissensint. DL:	28,74%	Produz. Gewerbe:	19,03%		



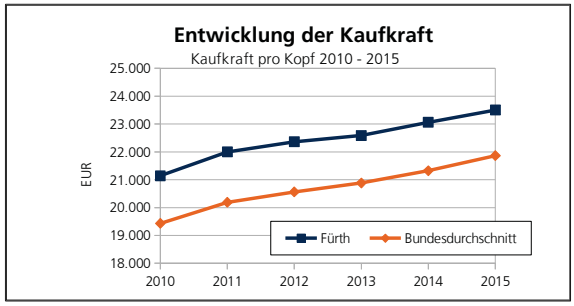
Kaufkraft

Allgemeine Kaufkraft 2015

Index	107,5
pro Kopf in EUR	23.505

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2015

Index	104,6
pro Kopf in EUR	6.754



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder;
MB-Research Nürnberg; Bundesagentur für Arbeit;
eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Rahmendaten Bauen Fürth

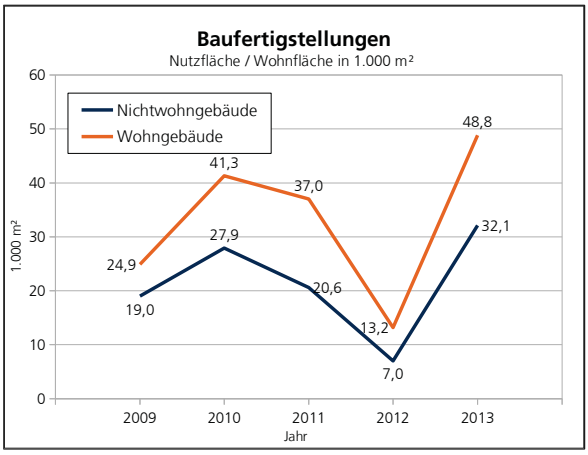
Alle Daten auf Gemeindeebene.

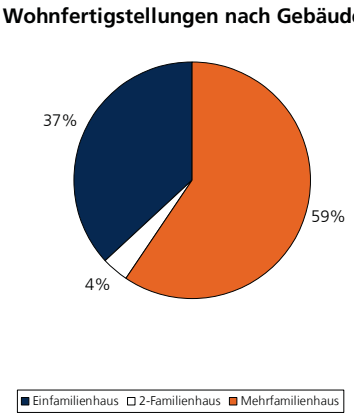
Baustatistik

Wohneinheiten 2013 61.330 WE
(Stand 31.12.2013)

Fertigstellung Wohnungen 2009-2013 1.581 WE

Fertigstellung 2009-2013 pro 1.000 Ew. 13,2 WE/1.000 Ew.
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2014; Durchschnitt TD 100 CS = 9,58

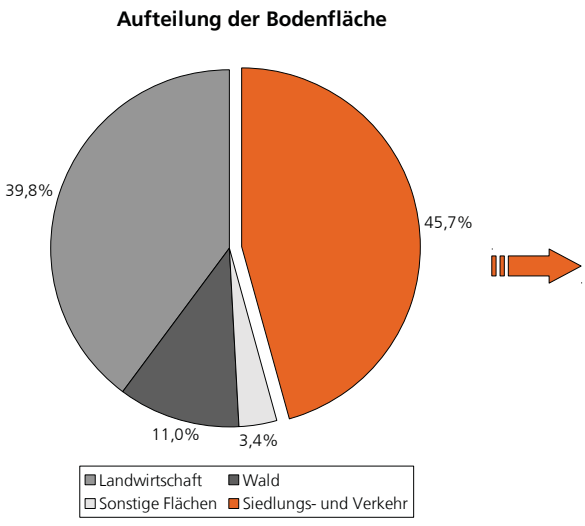


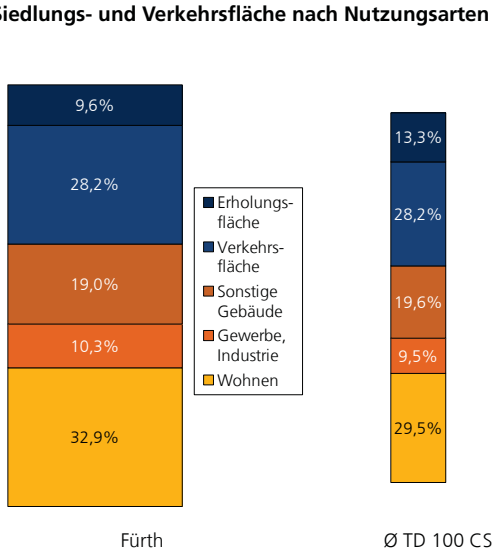


Kaufwerte Bauland

	2013	2012	2011	2010	2009
Veräußerte Gesamtfläche (m²)	121.000	179.000	103.000	140.000	131.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	28.611	29.917	23.936	21.458	26.209
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m²)	237,42	166,87	232,53	153,76	200,66

Flächennutzung





Datenstand: 31.12.2013.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen von THOMAS DAILY.

Gebäudeflächen (Wohnen, Gewerbe und Industrie, sonst. Gebäude): Zur Gebäude- und Freifläche gehören Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind.
Erholungsfläche: Die Erholungsfläche umfasst unbebaute Flächen, die überwiegend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere oder Pflanzen zu zeigen sowie Friedhofsflächen. Hierzu gehören u.a. Grünanlagen einschließlich Parks, Schrebergärten und dgl. sowie Sportflächen und Campingplätze.
Verkehrsfläche: Unbebaute Flächen, die dem Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr sowie Landflächen, die dem Verkehr auf den Wasserstraßen dienen. Zudem sind hier Betriebsflächen (unbebauten Flächen, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden, wie z.B. Halden, Lagerplätze, Deponien und dgl.) in der Verkehrsfläche enthalten.

Öffentlicher Haushalt Fürth

Alle Daten auf Gemeindeebene.

Kommunaler Haushalt

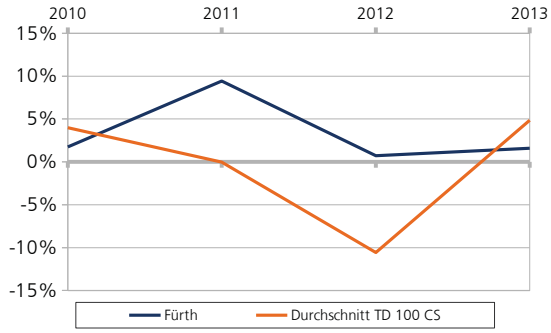
Öffentliche Verschuldung 2.090 EUR/Kopf
Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2013

Ø TD 100 CS-Städte 2.391 EUR/Kopf
ohne Stadtstaaten

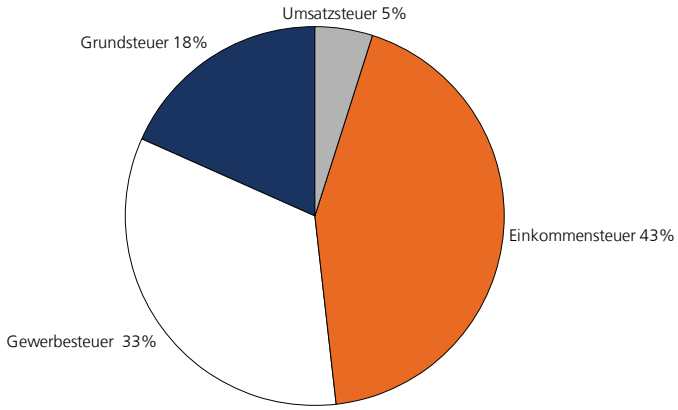
Steuern

Steuereinnahmen 2013 351.638 TEUR

Entwicklung des Steueraufkommens



Realsteuervergleich 2013



Grunderwerbsteuer 2015 3,5 %
seit 2006 individuell auf Ebene der Länder festgesetzt

Hebesätze 2014

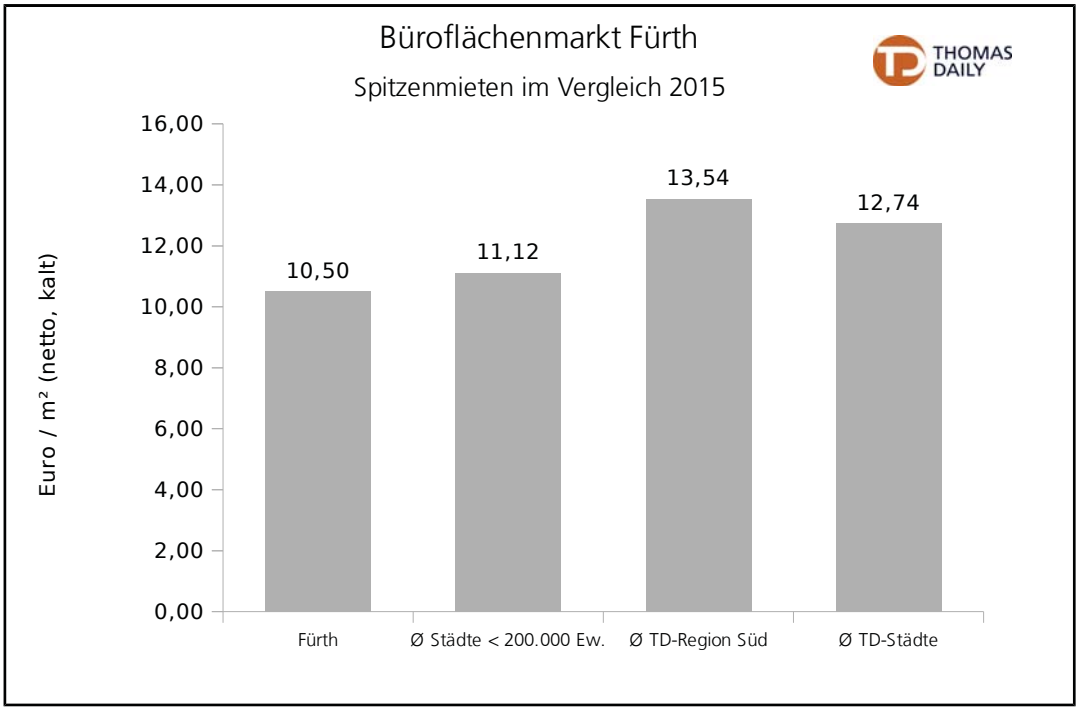
Gewerbesteuer	440 %	(Spanne Deutschland ges. 200% - 900%)
Grundsteuer (B)	555 %	(Spanne Deutschland ges. 80% - 900%)

Steuerhebesatz: Der Hebesatz im Gemeindesteuerrecht ist ein von den Kommunen zu bestimmender Faktor, mit welchem der Steuermessbetrag bei der Ermittlung der Steuerschuld multipliziert wird. Er ist somit ein Instrument, um auf kommunaler Ebene die Höhe bestimmter Steuern zu beeinflussen.
Hinweis: Die Angaben zu Steuereinnahmen berücksichtigen nur den jeweils einbehaltenen Anteil der Kommune. Nicht berücksichtigt sind Umlagen und Abgaben an den Bund sowie auf Gemeindeebene erhobene sonstige Verbrauch- & Aufwandsteuern, wie z.B. Hundesteuer, Jagdsteuer oder Vergnügungssteuer.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Bundesagentur für Arbeit; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2015 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2011 angegeben.

Der Büroflächenmarkt



Die Spitzenmiete ist in den vergangenen 12 Monaten leicht angestiegen. Für die kommenden 12 Monate wird kaum eine Veränderung bei der Spitzenmiete erwartet.

Die Flächennachfrage wird nach Einschätzung der Befragten leicht zurückgehen. Für die kommenden 12 Monate wird mit einem hohen Flächenzuwachs gerechnet. Die Leerstände werden erwartungsgemäß unverändert bleiben.

Überwiegende Incentive-Strategien bei der Vermietung

Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen; gedeckelte Nebenkosten; Sonderkündigungsrecht; mietfreie Zeiten; Mietsenkungen in der Anfangsphase; kürzere Mietlaufzeiten; Staffelmieten; geringere Kaution; gemeinsam nutzbare Infrastrukturen; Umzugskostenzuschüsse; Übernahme des Maklerhonorars; kostenfreie Vermietung von Nebenräumen

Büro-Toplagen

Schwabacher Straße, Uferstadt, Rudolf-Breitscheid-Straße, Golfpark

Mietpreise & Renditen

	2015:	2014:	2013:	2012:	2011:
• Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2015: 10,50	*2014:* *10,50*	*2013:* *9,60*	*2012:* *10,00*	*2011:* *11,40*
• Durchschnittsmiete* Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2015: 7,80	*2014:* *7,00*	*2013:* *7,50*	*2012:* *7,00*	*2011:* *7,20*
• Entwicklung der Spitzenmiete* in den zurückliegenden 12 Monaten	2015: ↗	*2014:* ↗	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →
• Prognose für die Spitzenmiete* in den nächsten 12 Monaten	2015: →	*2014:* ↗	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →
• Nettoanfangsrendite* (in Prozent)	2015: 7,20	*2014:* *7,1*	*2013:* *7,4*	*2012:* *7,3*	*2011:* *6,9*
• Transaktionsvolumen (Verkauf)* in den letzten 12 Monaten	2015: →	*2014:* →	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →

Leerstand

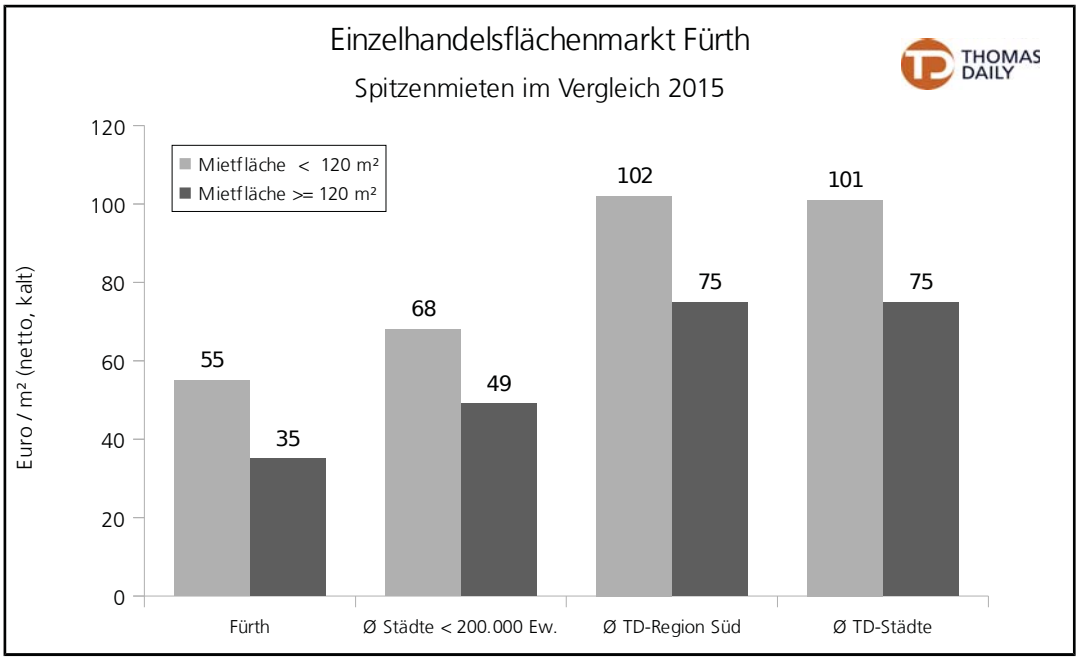
	2015:	2014:	2013:	2012:	2011:
• Leerstandsquote* (in Prozent)	2015: 9,5	*2014:* *11,0*	*2013:* *9,2*	*2012:* *9,0*	*2011:* *12,9*
• Leerstandsentwicklung* in den vergangenen 12 Monaten	2015: →	*2014:* ↘	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →
• Prognose des Büroflächenleerstandes* in den kommenden 12 Monaten	2015: →	*2014:* →	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →

Nachfrage

	2015:	2014:	2013:	2012:	2011:
• Büroflächennachfrage* in den vergangenen 12 Monaten	2015: →	*2014:* ↗	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →
• Prognose der Büroflächennachfrage* für die kommenden 12 Monate	2015: ↘	*2014:* →	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →
• Praxis der Gewährung von Incentives* in den vergangenen 12 Monaten	2015: ↗	*2014:* →	*2013:* ↗	*2012:* →	*2011:* →
• Flächenzuwachs* in den kommenden 12 Monaten	2015: ↗	*2014:* →	*2013:* →	*2012:* →	*2011:* →

***Hinweis:** Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können unterschiedliche Gründe haben, wie z.B. unterschiedliche Probanden oder fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit.
Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

Der Einzelhandelsflächenmarkt



Die Spitzenmiete kleinerer Einzelhandelsflächen in 1A-Lage ist in den vergangenen 12 Monaten leicht angestiegen. Es wird damit gerechnet, dass die Mieten für Objekte bis 120 m² leicht steigen.

Insgesamt wird bei der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen keine Veränderung erwartet.

Mieten & Renditen

	2015:	2014:	2013:	2012:	2011:
• Spitzenmiete 1A-Lage* (60 -120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	55	40	40	35	31
• Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen* (> 120 m² Top-Mietfläche) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	35	30	30	25	23
• Spitzenmiete 1B-Lage* (60 -120 m² Mietfläche) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	25	20	22	25	18
• Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen* (> 120 m² Mietfläche) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	15	10	15	15	12
• Nettoanfangsrendite* EZH-Flächen in 1A-Lage, in Prozent	6,75	7,0	6,8	6,3	6,5

	2015:	2014:	2013:	2012:	2011:
• Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage* (60 - 120 m² Top-Flächen) in den letzten 12 Monaten	↗	↗	↗	↗	→
• Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage*, größere Flächen (> 120 m² Top-Flächen) in den letzten 12 Monaten	→	→	↗	→	→
• Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage* (60 -120 m² Top-Flächen) in den nächsten 12 Monaten	↗	→	↗	→	↗
• Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage*, größere Flächen (> 120 m² Top-Flächen) in den nächsten 12 Monaten	→	→	↗	→	↗

Nachfrage

	2015:	2014:	2013:	2012:	2011:
• Nachfrage* in den letzten 12 Monaten	↗	→	↗	→	→
• Prognose der Nachfrage* in den kommenden 12 Monaten	→	↗	↗	→	→

***Hinweis:** Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können unterschiedliche Gründe haben, wie z.B. unterschiedliche Probanden oder fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit.
Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

100 Cities Ranking 2015

Bürospitzenmiete [1]

Rang 2014	**Rang 2015**	**Stadt**	**EUR/ m²**
1	1	Frankfurt	38,50
2	2	München	34,50
3	3	Düsseldorf	26,00
4	4	Hamburg	24,50
5	5	Berlin	23,00
		…	
		…	
22	17	Cottbus	10,50
24	17	Erfurt	10,50
24	**17**	**Fürth**	10,50
24	17	Kaiserslautern	10,50
22	17	Kassel	10,50
		…	
		…	
29	21	Hildesheim	8,50
31	21	Paderborn	8,50
31	21	Schwerin	8,50
35	22	Gera	7,30
36	23	Salzgitter	6,50

Spitzenmiete Einzelhandel [2]

Rang 2014	**Rang 2015**	**Stadt**	**EUR/m²**
1	1	München	385,00
3	2	Berlin	310,00
2	2	Frankfurt	310,00
5	3	Hamburg	300,00
4	3	Stuttgart	300,00
		…	
		…	
25	26	Hanau	60,00
25	26	Jena	60,00
30	**27**	**Fürth**	55,00
26	27	Magdeburg	55,00
26	27	Passau	55,00
		…	
		…	
31	31	Solingen	35,00
34	31	Villingen-Schwenningen	35,00
34	32	Bremerhaven	30,00
34	32	Leverkusen	30,00
k. A.	33	Wilhelmshaven	25,00

[1] ab 200 m² Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2015 für Bergisch Gladbach, Göttingen und Zwickau.
[2] Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m²; keine Angaben zur Spitzenmiete 2015 für Augsburg, Bergisch Gladbach, Göttingen, Hamm, Salzgitter, Schwerin, Witten und Zwickau.
[3] Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking 2015 als letzte Position Rang 23 (Büro) bzw. Rang 33 (EZH) vergeben.

Der Wohnungsmarkt

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:
z.B. Dambach, Espan, Oberfürberg, Poppenreuth

Gute Lage:
z.B. Haselbuck, Unterfarnbach, Westvorstadt

Einfache Lage:
z.B. k. A.

Im TD 100 Cities Survey 2015 wurden zum Wohnungsmarkt in Fürth leider keine aktuellen Angaben gemacht.

Kaufpreise 2015	**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** Durchschnittlicher Objektpreis in EUR, gerundet, 100–150 m² Wohnfläche, Baujahr ab 2000
Sehr gute Lage	k. A.
Gute Lage	k. A.
Einfache Lage	k. A.
Tendenz der vergangenen 12 Monate	.
Erwartung für die kommenden 12 Monate	.

Kaufpreise 2015	**Eigentumswohnungen** Durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m², gerundet, 60–80 m² Wohnfläche, Baujahr ab 2000
Sehr gute Lage	k. A.
Gute Lage	k. A.
Einfache Lage	k. A.
Tendenz der vergangenen 12 Monate	.
Erwartung für die kommenden 12 Monate	.

Mieten 2015

Mietwohnungen

Durchschnittliche Mietpreise in EUR/m², gerundet

Sehr gute Lage	k. A.
Gute Lage	k. A.
Einfache Lage	k. A.
Tendenz der vergangenen 12 Monate	▪
Erwartung für die kommenden 12 Monate	▪

Leerstand und Nachfrage 2015

• Leerstandsquote (in Prozent)	k. A.
• Leerstandsentwicklung in den zurückliegenden 12 Monaten	▪
• Leerstandsprognose für die kommenden 12 Monate	▪

• Nachfrage Wohnungskauf	▪
• Nachfrage Vermietung	▪

Transaktionen 2015

• Transaktionsmarkt in den letzten 12 Monaten	.
• Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	.

Die Stadt führt einen einfachen Mietspiegel (gem. § 558c BGB).

Wohnungsmarktdaten des Gutachterausschusses

2012	Mittlerer Wohnflächen-preis in Euro/m²	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. Euro
Fürth, Kreisfreie Stadt	1.335	401	41,6

Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2013, Veröffentlichung im Mai 2014

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

DEFINITIONEN UND BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Büroflächen

Als Büroflächen gelten Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt bzw. vermietet werden. Hierzu zählen auch eigengenutzte Büros und zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen (Gewerbeparks).

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 Bürosektor 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.

Nachfrage

Die in einem exakt definierten Teilmarkt für Immobilien innerhalb eines bestimmten Zeitraumes registrierten aktiven Flächengesuche. Dabei werden sowohl die Anfragen von potentiellen Mietern als auch solche von Eigennutzern berücksichtigt, denen ein nachhaltiger Anmietungswille unterstellt wird.

Anfangsrendite

Die Netto-Anfangsrendite errechnet sich als Division der Jahresnettomiete (abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten) durch den Brutto-Kaufpreis (zzgl. Erwerbsnebenkosten) multipliziert mit 100 %.
Die Brutto-Anfangsrendite errechnet sich als Division der Jahresnettomiete (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten) durch den Netto-Kaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten) multipliziert mit 100 %.

Pendlersaldo

Am Pendlersaldo einer Stadt ist ablesbar, 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

Als einfache Wohnlage gelten Wohngebiete mit nachteilig wirkendem Charakter, z. B. durch die Lage an lärmintensiven Verkehrswegen, ein negatives Image als sozialer Brennpunkt und unzureichende Versorgungsinfrastruktur. Die Bebauung ist oft einfach und die Bausubstanz veraltet bis marode.
Gute Wohnlagen befinden sich meist in einem weitgehend abgeschlossenen, durchgrünten Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung, verkehrsgünstig gelegen und in der Nähe von Erholungsflächen. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere fallen ebenfalls in diese Kategorie.
Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf, verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren herausragenden Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft, Nachbarschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse Bebauung mit großzügigen Außenanlagen und großen Abständen zur Nachbarbebauung. In diese Kategorie fallen auch Stadthäuser, häufig aus der Gründerzeit.

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.

TD 100 CITIES SURVEY 2015: ALLE STÄDTE UND BERICHTSBÄNDE IM ÜBERBLICK

Aachen	B	E	W	Wf	GA	Frankfurt	B	E	W	Wf	GA
Aschaffenburg	B	E	W	Wf	–	Freiburg	B	E	W	Wf	GA
Augsburg	B	–	–	Wf	GA	Friedrichshafen	B	E	–	Wf	–
Bad Homburg	B	E	–	Wf	GA	Fulda	B	E	–	Wf	GA
Bamberg	B	E	–	Wf	–	Fürth	B	E	–	Wf	GA
Berg. Gladbach	–	–	–	Wf	GA	Gelsenkirchen	B	E	W	–	GA
Berlin	B	E	W	Wf	GA	Gera	B	E	–	–	GA
Bielefeld	B	E	W	Wf	GA	Gießen	B	E	–	Wf	GA
Bochum	B	E	W	Wf	GA	Göttingen	–	–	–	Wf	GA
Bonn	B	E	W	Wf	GA	Gütersloh	B	E	W	Wf	GA
Braunschweig	B	E	W	Wf	GA	Hagen	B	E	–	Wf	GA
Bremen	B	E	W	–	–	Halle (Saale)	B	E	W	Wf	GA
Bremerhaven	B	E	–	–	GA	Hamburg	B	E	W	–	GA
Chemnitz	B	E	–	Wf	GA	Hamm	B	–	–	–	GA
Cottbus	B	E	W	Wf	GA	Hanau	B	E	–	Wf	GA
Darmstadt	B	E	W	Wf	GA	Hannover	B	E	W	Wf	GA
Dortmund	B	E	–	Wf	GA	Heidelberg	B	E	W	–	GA
Dresden	B	E	W	Wf	GA	Heilbronn	B	E	–	Wf	GA
Duisburg	B	E	W	Wf	GA	Herne	B	E	–	–	GA
Düsseldorf	B	E	W	Wf	GA	Hildesheim	B	E	–	Wf	GA
Erfurt	B	E	W	Wf	GA	Ingolstadt	B	E	W	Wf	–
Erlangen	B	E	W	Wf	GA	Jena	B	E	–	Wf	GA
Essen	B	E	W	Wf	GA	Kaiserslautern	B	E	–	Wf	GA
Esslingen	B	E	–	Wf	–	Karlsruhe	B	E	W	–	GA
Flensburg	B	E	–	Wf	GA	Kassel	B	E	W	Wf	GA
Kiel	B	E	W	–	GA	Paderborn	B	E	–	Wf	GA
Koblenz	B	E	W	Wf	GA	Passau	B	E	W	–	GA
Köln	B	E	W	–	GA	Pforzheim	B	E	–	Wf	GA
Konstanz	B	E	W	–	–	Potsdam	B	E	W	–	GA
Krefeld	B	E	W	Wf	GA	Ratingen	B	E	W	–	GA
Leipzig	B	E	W	Wf	GA	Regensburg	B	E	–	Wf	GA
Leverkusen	B	E	–	–	GA	Reutlingen	B	E	–	Wf	GA
Lübeck	B	E	W	Wf	GA	Rostock	B	E	W	Wf	GA
Ludwigsburg	B	E	W	–	–	Saarbrücken	B	E	–	Wf	GA
Ludwigshafen	B	E	W	–	GA	Salzgitter	B	–	–	Wf	GA
Lüneburg	B	E	–	Wf	GA	Schwerin	B	–	–	–	GA
Magdeburg	B	E	–	–	GA	Siegen	B	E	–	Wf	GA
Mainz	B	E	W	Wf	–	Solingen	B	E	–	Wf	GA
Mannheim	B	E	–	Wf	GA	Stuttgart	B	E	W	Wf	GA
Mönchengladbach	B	E	W	Wf	–	Trier	B	E	W	–	GA
Mülheim a.d. Ruhr	B	E	–	Wf	GA	Tübingen	B	E	–	Wf	–
München	B	E	W	Wf	GA	Ulm	B	E	–	Wf	GA
Münster	B	E	W	Wf	GA	Vill.-Schwenn.	B	E	–	–	–
Neu-Ulm	B	E	–	Wf	–	Wiesbaden	B	E	W	Wf	GA
Neuss	B	E	–	–	GA	Wilhelmshaven	B	E	–	Wf	GA
Nürnberg	B	E	W	Wf	GA	Witten	B	–	–	–	–
Oberhausen	B	E	–	–	GA	Wolfsburg	B	E	–	–	GA
Offenbach	B	E	W	Wf	GA	Wuppertal	B	E	W	Wf	GA
Oldenburg	B	E	W	–	GA	Würzburg	B	E	W	–	–
Osnabrück	B	E	W	Wf	GA	Zwickau	–	–	–	–	–

Ergebnisteile 2015: B = Büro E = Einzelhandel W = Wohnen – = k.A. 2015

Zusatzinfos 2015: Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung GA = Wohnungsmarktdaten des Gutachterausschusses vorhanden – = k.A. 2015, z.T. historische Ergebnisse bis 2011

Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und z.T. historische Ergebnisse bis 2011.

CREDITS

Bei der Analyse des Fürther Immobilienmarktes wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

Catella Property GmbH
Neues Kranzler Eck, Kurfürstendamm 21,10719 Berlin
www.catella.de

Küspert & Küspert Immobilienberatung GmbH & Co. KG
Nordostpark 16, 90411 Nürnberg
www.kuespert-kuespert.de

Stadt Fürth, Amt für Wirtschaft, Referat VI - Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung, Liegenschaften
Königsplatz 1, 90762 Fürth
www.fuerth.de

THOMAS DAILY bedankt sich bei allen lokalen Experten – auch bei jenen, die ungenannt bleiben wollten – für ihre Kooperation bei der Erstellung der vorliegenden Marktstudie.

THOMAS DAILY GmbH
Adlerstraße 19
79098 Freiburg im Breisgau
Deutschland
T + 49 761 3 85 59 0
F + 49 761 3 85 59 550
E marktbefragung@thomas-daily.de
www.thomas-daily.de

Geschäftsführerin/Managing Director:
Wendy Thomas
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.