

TD 100 CITIES SURVEY 2020

Der Markt für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

FÜRTH



Über uns

Seit mehr als 30 Jahren zählt **THOMAS DAILY** zu den führenden Informationsanbietern im Sektor Gewerbeimmobilien. Mit Büros in Freiburg, Frankfurt, München und Berlin bieten wir News und Daten zum deutschen Immobilienmarkt. Seit 2016 ist THOMAS DAILY Teil der **global agierenden CoStar Group**.

Mit den kostenfreien **TD Morning News** erreichen wir täglich mehr als 26.000 Immobilienexperten. Unser umfassendes Recherche-Tool **TD Premium** bietet unseren Abonnenten online Zugriff auf den größten Fachinformationspool der Branche: Das System verknüpft intelligent News und Transaktionen, Projekte, Marktdaten und Unternehmensnachrichten.

TD 100 Cities Survey

Jedes Jahr erhebt THOMAS DAILY in Kooperation mit zahlreichen Marktexperten aktuelle Angaben für 100 deutsche Städte. Die Marktberichte bieten einen einzigartigen Blick auf die Segmente Büro, EZH und Wohnen – insbesondere für B- und C-Standorte. Oft ist der **TD 100 Cities Survey** die einzige Quelle für Marktdaten zu den kleineren Immobilienstandorten und damit sehr nützlich für viele Akteure.

Verfahren

Die diesjährige Befragung für den TD 100 Cities Survey wurde von Dezember 2019 bis Februar 2020 durchgeführt. Befragt wurden **Makler, Bewerter, Bauträger, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse** der 100 Städte. Das Research-Team von THOMAS DAILY konzipierte die Fragebögen zur Abfrage aller marktrelevanten Themen für die Segmente Gewerbe und Wohnen, wertete tausende Antworten aus und telefonierte mit zahlreichen Marktteilnehmern in ganz Deutschland. Die Ergebnisse der einzelnen Assetklassen spiegeln das Jahr 2019 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2020 getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich Einschätzungen mit Zukunftsbezug und Prognosen im Verlauf der Corona-Pandemie ändern können und unsere Ergebnisse die Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt wiedergeben.

Um aussagekräftige Daten für die einzelnen Märkte zu erhalten, folgt das TD-Research-Team eigens definierten Qualitätsstandards: So müssen immer mehrere Marktteilnehmer Angaben zur jeweiligen Stadt und zum jeweiligen Segment übermitteln. Im Anschluss werden die einzelnen Daten validiert und um Ausreißer bereinigt, damit verlässliche Daten publiziert werden können.

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. 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.

Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

Wenn Sie ein Makler, Investor oder Projektentwickler sind, können Sie uns Ihre Transaktionen und Projekte das ganze Jahr über bereitstellen.

Senden Sie uns Ihre Angaben und profitieren Sie:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt
- Sichtbarkeit Ihrer Aktivitäten für über 4.000 TD-Premium-Nutzer
- Steigerung Ihrer Marktpräsenz
- Kostenfreie Übermittlung von Daten

Das TD-Research-Team investiert ca. 26.000 Arbeitsstunden jährlich, um den Datenpool aktuell zu halten. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Datenlieferanten ist für uns selbstverständlich.

Ihr Kontakt:

THOMAS DAILY Research

T 0761 38559 150

E marktbefragung@thomas-daily.de

W www.thomas-daily.de

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt die 14. Ausgabe des TD 100 Cities Survey – unser Marktbericht 2020 zu den wichtigsten 100 Immobilienstandorten in Deutschland. Auch in diesem Jahr möchten wir die Gelegenheit nutzen und uns herzlich bei allen Experten bedanken, die Auskunft über ihren lokalen, aber auch über den regionalen Immobilienmarkt erteilt und ihre professionellen Einschätzungen geteilt haben. Die Beiträge in diesem Jahr waren besonders zahlreich. Ohne die Experten vor Ort wäre diese ausführliche Marktbefragung nicht möglich.

Seit Jahren entwickelt sich unsere Immobilienwirtschaft rekordverdächtig. Die Nachfrage treibt den Preis. Wo lohnen sich noch Investments? Welche Segmente und Standorte bieten besondere Chancen? Einen sehr deutlichen Einfluss auf die Branche übt aktuell auch die Corona-Pandemie aus. Ihre Folgen werden sich in den kommenden Wochen und Monaten in den unterschiedlichsten Bereichen des Immobilienmarktes niederschlagen.

Mit der Herausgabe unseres Immobilienmarktberichtes verfolgen wir das Ziel, vor allem außerhalb der großen Metropolen belastbare Marktinformationen bereitzustellen. Werden die großen Ballungsgebiete bereits relativ gut beleuchtet, fehlt es den kleineren, wirtschaftlich nicht zu vernachlässigenden Standorten doch verstärkt an qualitativen Marktinformationen. Eine verbesserte Markttransparenz an diesen Standorten wird zunehmend auch von ausländischen Akteuren und lokalen Marktteilnehmern gefordert. Besonders deutlich wird dieser Wandel mit Blick auf den Wohnimmobilienmarkt, der seit einigen Jahren aufgrund von Wohnraumknappheit und hohen Preisen in Ballungsräumen einen Nachfragezuwachs und steigende Mieten in mittleren und einfachen Lagen aufweist. Dabei sind die Kaufpreise auch im Jahr 2019 erneut stärker gestiegen als die Mieten. Neben B-Standorten beobachten wir seitens der Kapitalanleger ein zunehmendes Interesse an C- und D-Standorten, weil diese perspektivisch höhere Potentiale versprechen. Umso wichtiger ist es für die Marktakteure, einen kompakten Überblick darüber zu erhalten, wie sich die einzelnen Immobiliensegmente in den verschiedenen Städten entwickeln und welche Potentiale, Kosten und Renditen diese bieten.

Das Bürosegment ist auch 2019 insbesondere in den Big 7 von steigenden Mieten und einem weiteren Abbau der Leerstände geprägt. Gleichmaßen konnten die betrachteten Städte abseits der A-Märkte eine positive Entwicklung aufweisen. Einen weiteren leichten Rückgang der Mieten weist hingegen das Einzelhandelssegment auf. Dieser Trend wird sich, nach Meinung der Experten, auch 2020 weiter fortsetzen.

Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, so hat sich die Datenlage grundsätzlich verbessert. Wir sehen es als unsere Aufgabe, Daten zu liefern um einen aktiven Beitrag zu mehr Markttransparenz zu leisten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir allerdings auf die Einschätzungen der Marktteilnehmer vor Ort angewiesen. Besonders Akteure kleinerer Standorte laden wir vor diesem Hintergrund dazu ein, als Experten am Marktbericht teilzunehmen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Marktberichten und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Silvina Lorenz

und das Research-Team

INHALTSVERZEICHNIS

Über uns	2
Vorwort	3
Credits	5
Stadtprofil	6
Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung	7
Rahmendaten	9
Sozioökonomische Rahmendaten	9
Öffentlicher Haushalt	10
Rahmendaten Bauen	11
Ergebnisse	12
Ergebnisse Büroflächenmarkt	12
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	15
100-Cities-Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	18
Ergebnisse Wohnungsmarkt	19
Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2020	22
Definitionen und Begriffserläuterungen	23
Disclaimer	24

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 Fürth wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

Catella Property Group

Marienstrasse 15, 60329 Frankfurt am Main

www.catella.com

FÜRTH

Bayern

Kreisfreie Stadt

Oberzentrum

Einwohner: 127.835 (Stand: 01.01.2019)

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?

- Flair Fürth: Generalsanierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums.
- Ehemalige Bahnflächen Gebhardtstraße: Revitalisierung ehemaliger Bahnflächen im Innenstadtbereich. Realisierung und Ansiedlung von Unternehmen ist angelaufen und z.T. umgesetzt.

Wo entstehen neue Stadtteile und größere Wohngebiete?

- k.A.

Wo entstehen neue Gewerbegebiete?

- Golfpark Fürth: Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Sport und Freizeit auf dem Gelände eines ehemaligen Flugplatzes. (Besiedlung zum Teil erfolgt)
- Main-/Rezatstraße (Realisierung ab ca. 2021)

Wenn existent, wo gibt es Stadtrückbaumaßnahmen?

- keine

Gibt es wirtschaftliche und soziale Entwicklungsprogramme für einzelne Stadtbe- reiche (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.

- keine

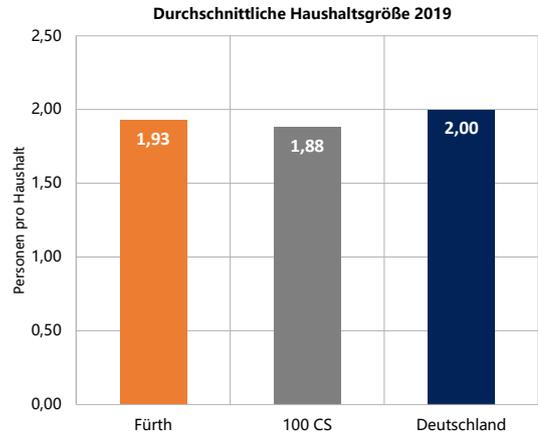
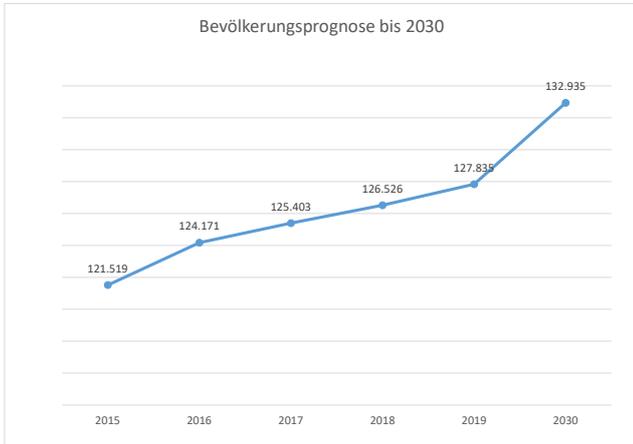
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Fürth. Den Link zur Internetpräsenz sowie die Kontaktdaten der Wirtschaftsförderung können Sie der Credits-Seite in diesem Bericht entnehmen.

Sozioökonomische Rahmendaten Fürth

Alle Daten auf Gemeindeebene außer öffentliche Verschuldung

Bevölkerung und Haushaltgröße

Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2019) **127.835**
 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2019 - 2030 **3,99 %**



Öffentlicher Haushalt

Öffentliche Verschuldung **1.874 EUR/Kopf**
Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2019

Ø TD 100 CS-Städte **2.465 EUR/Kopf**

Grunderwerbssteuer 2019 **3,5%**

Hebesätze 2019

Gewerbsteuer **440%**
 Grundsteuer (B) **555%**

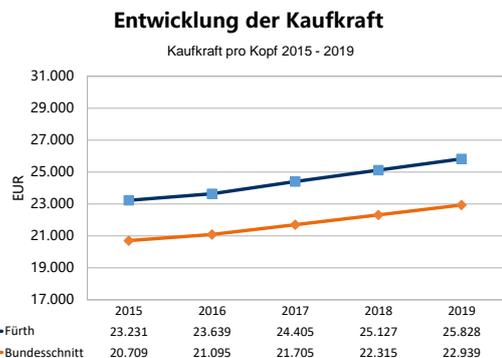
Kaufkraft

Allgemeine Kaufkraft 2019

Index **107,6**
 pro Kopf in EUR **25.828**

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2019

Index **104,7**
 pro Kopf in EUR **7.421**



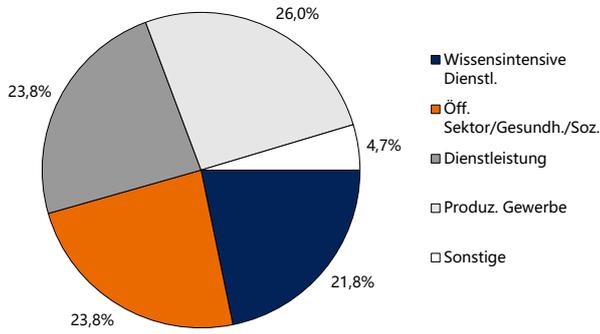
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB-Research Nürnberg; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 48.770
Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2019)

Pendlersaldo -8.556
(30.06.2019)

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten 30.06.2019



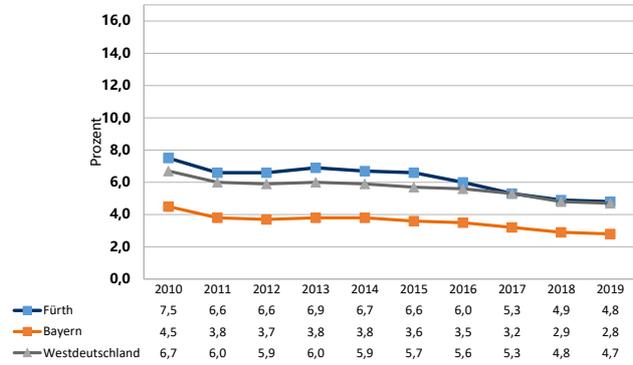
Ø TD 100 CS:

Dienstleistung: 20,68% Öff. Sektor: 27,11% Sonstige: 7,09%

Wissensint. DL: 24,10% Produz. Gewerbe: 21,02%

Arbeitslosenquoten 2010 - 2019

bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen



Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Fürth

Alle Daten auf Gemeindeebene

Baustatistik

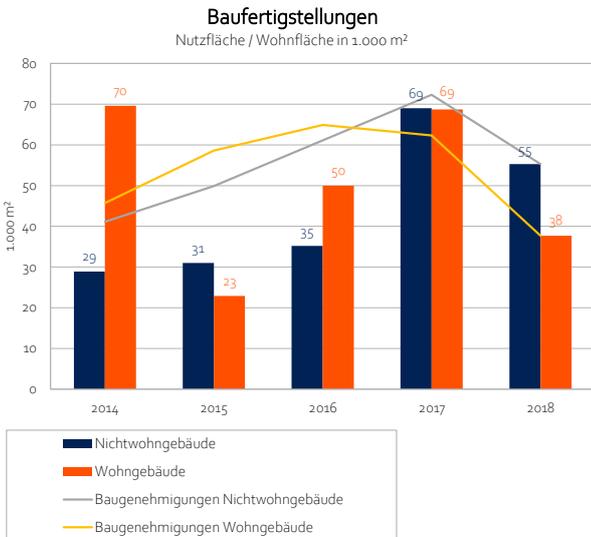
Wohneinheiten 2018
(Stand 31.12.2018)

63.765 WE

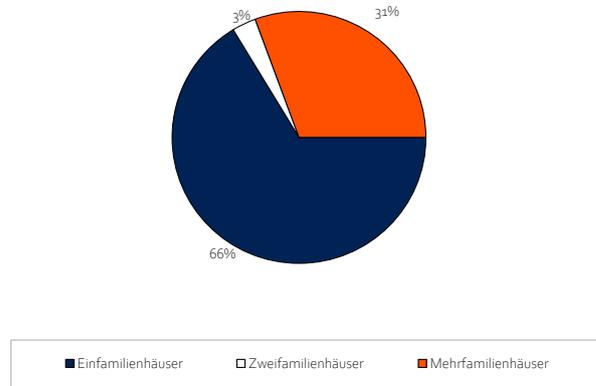
Fertigstellung Wohnungen 2014-2018

2.605 WE

Fertigstellung 2014-2018 pro 1.000 Ew. 20,4 WE/1.000 Ew.
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2018; Durchschnitt TD 100 CS = 13,9



Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten



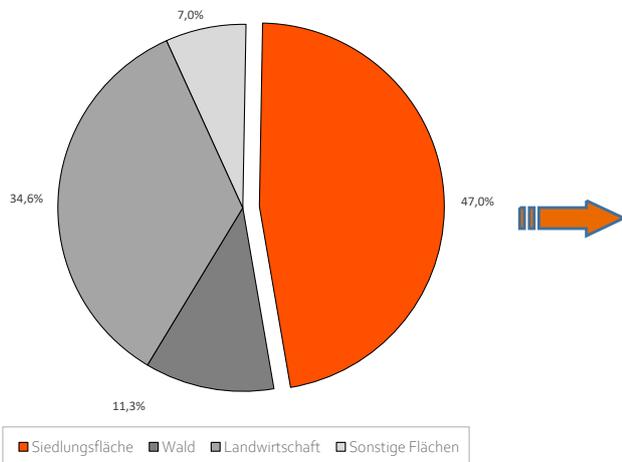
Kaufwerte Bauland

Fürth

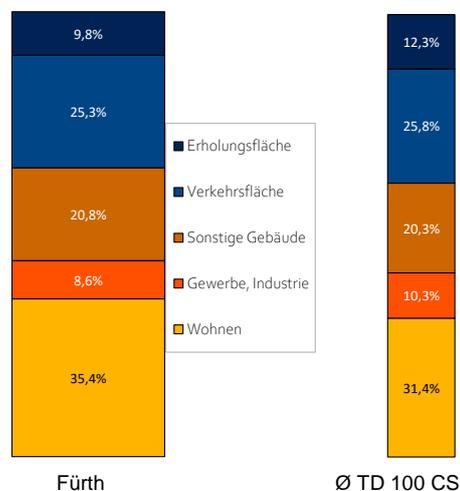
	2018	2017	2016	2015	2014
Veräußerte Gesamtfläche (m ²)	83.000	188.000	130.000	139.000	166.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	33.303	36.710	32.077	42.023	36.654
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m ²)	400,45	195,72	247,21	301,96	221,04

Flächennutzung

Aufteilung der Bodenfläche



Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten



Datenstand: 31.12.2018

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen 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 (unbebaute 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.

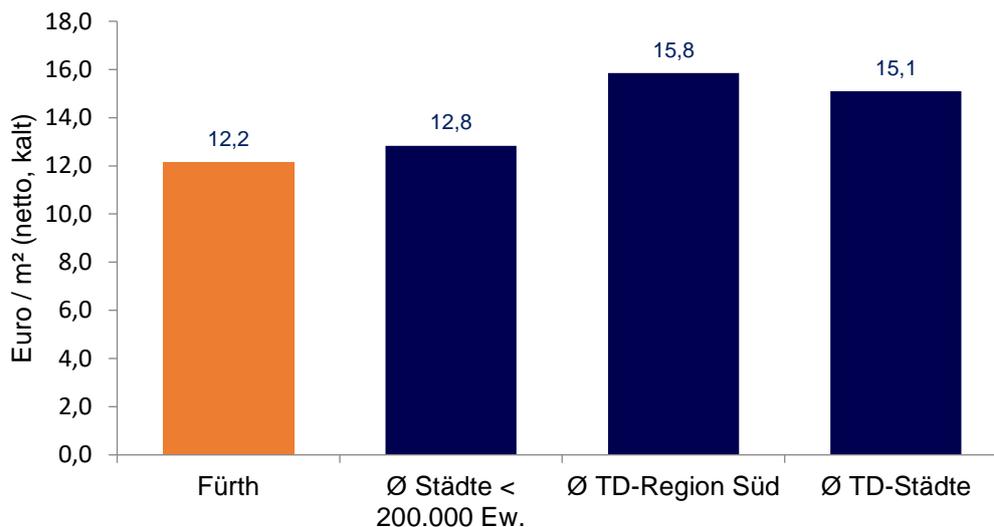
BÜRO



Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2020 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2015 angegeben.

Der Büroflächenmarkt

Büroflächenmarkt Fürth Spitzenmieten im Vergleich 2019



Incentives

kürzere Mietlaufzeit, mietfreie Zeit, Sonderkündigungsrecht, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete*:

2019 2,00 - 3,99 %

2018 2,00 - 3,99 %

Büro-Toplagen

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

Büroflächenbestand in m²: 650.000

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate: 17.000

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

Mietpreise & Renditen

	2019	2018	2017	2016	2015
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	12,17	10,90	10,80	10,80	10,50
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m ² , in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	8,50	8,00	8,00	8,00	7,80
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	→	↗	→
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	→	→	→
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	5,20	7,00	7,10	7,20	7,30
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	→	↗	→	↗	→

Leerstand

	2019	2018	2017	2016	2015
Leerstandsquote (in Prozent)	6,13	9,20	9,30	9,50	9,00
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	↘	→	→
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	→	↓	↘	→	→

Nachfrage

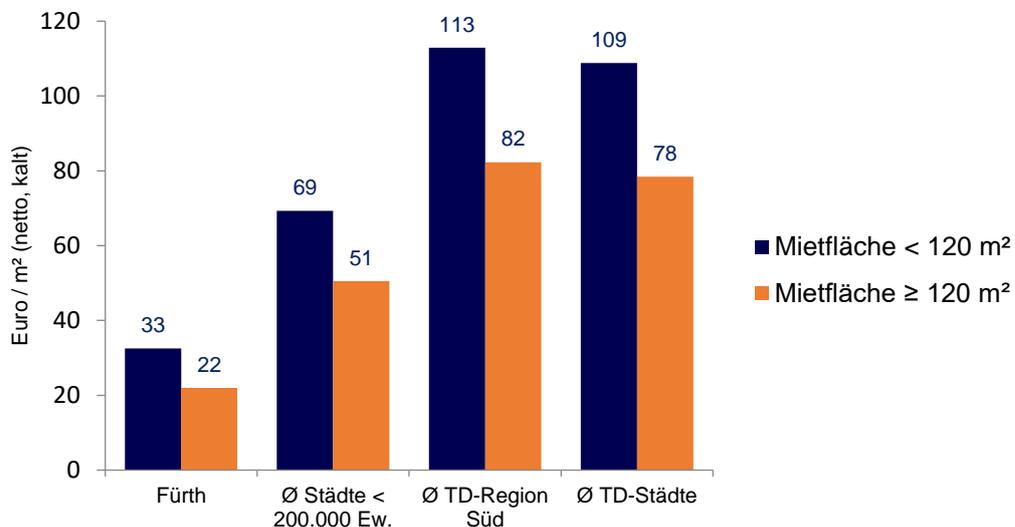
	2019	2018	2017	2016	2015
Büroflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	→	→	→
Prognose der Büroflächennachfrage in den kommenden 12 Monaten	↗	→	→	→	→
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	→	↘	→	→	→
Flächenzuwachs in den kommenden 12 Monaten	→	→	↘	→	→

EINZELHANDEL



Der Einzelhandelsflächenmarkt

Einzelhandelsflächenmarkt Fürth Spitzenmieten im Vergleich 2019



Kleinere Einzelhandelsflächen (60 m² bis 120 m²)

Die Spitzenmiete kleinerer Einzelhandelsflächen (< 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten nahezu unverändert geblieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2020 für Objekte bis 120 m² unverändert bleiben werden. Insgesamt erwarten die befragten Experten für das kommende Jahr eine leicht rückläufige Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lage.

In 1B-Lage ist die Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten leicht gesunken. Für das kommende Jahr wird ein leichter Rückgang der Einzelhandelsmieten in 1B-Lage für Objekte bis 120 m² erwartet.

Größere Einzelhandelsflächen (ab 120 m²)

Die Spitzenmiete größerer Einzelhandelsflächen (> 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten nahezu unverändert geblieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2020 für Objekte über 120 m² unverändert bleiben werden.

Mietpreise & Renditen

	2019	2018	2017	2016	2015
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	33	35	40	55	35
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	22	20	28	35	25
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	17,5	20	20	30	25
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in Euro/m ² (pro Monat netto, kalt)	11	15	12	15	15
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	5,00	k.A.	6,40	5,30	6,30
Kaufpreisvervielfältiger* EZH-Flächen in 1A-Lage	18	16	15,5		

Entwicklung

	2019	2018	2017	2016	2015
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m ² Top-Mietfläche) in den vergangenen 12 Monaten	→	→	↘	↗	↗
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m ² Top-Mietflächen) in den vergangenen 12 Monaten	→	→	.	↗	→
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	→	→	↘	→	→

Nachfrage

	2019	2018	2017	2016	2015
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↘	↘	↘	↗	→
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	↘	→	↘	→	→

*Der Kaufpreisvervielfältiger wurde im Rahmen der Befragung 2017 zum ersten Mal erhoben. Daher lassen sich für diesen Wert keine historischen Daten ausweisen.

100 Cities Ranking

Bürospitzenmiete¹

Rang 2018	Rang 2019	Stadt	Spitzenmiete (€/m²)
1	1	Frankfurt	43,8
2	2	München	40,5
3	3	Berlin	38,8
5	4	Hamburg	29,4
4	5	Düsseldorf	28,19
...			
...			
28	40	Gießen	12,7
k.A.	41	Koblenz	12,5
33	42	Fürth	12,2
26	42	Passau	12,2
k.A.	43	Aschaffenburg	12,1
...			
...			
k.A.	58	Kaiserslautern	9,8
38	59	Villingen-Schwenningen	9,7
41	60	Gütersloh	9,5
41	61	Schwerin	9,4
k.A.	62	Gera	7,8

Spitzenmiete Einzelhandel²

Rang 2018	Rang 2019	Stadt	Spitzenmiete (€/m²)
1	1	München	380
2	2	Berlin	335
3	3	Frankfurt	333
4	4	Düsseldorf	281
4	5	Stuttgart	278
...			
...			
25	44	Gelsenkirchen	45
27	45	Friedrichshafen	40
28	46	Wolfsburg	35
28	47	Fürth	33
28	48	Bergisch Gladbach	30
...			
...			
k.A.	48	Gera	30
29	49	Cottbus	30
29	50	Ludwigshafen	28
29	51	Villingen-Schwenningen	25
k.A.	52	Solingen	22

¹ ab 200 m² Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2019 für Bremerhaven, Fulda, Hamm, Leverkusen, Ludwigsburg, Lüneburg, Neuss, Ratingen, Salzgitter, Siegen, Tübingen, Witten und Zwickau

² Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m²; keine Angaben zur Spitzenmiete 2019 für Aschaffenburg, Augsburg, Braunschweig, Bremerhaven, Duisburg, Erfurt, Fulda, Göttingen, Hagen, Hamm, Heilbronn, Herne, Ingolstadt, Kaiserslautern, Leverkusen, Ludwigsburg, Lüneburg, Mülheim an der Ruhr, Neuss, Neu-Ulm, Oberhausen, Osnabrück, Paderborn, Potsdam, Ratingen, Salzgitter, Schwerin, Siegen, Tübingen, Wilhelmshaven, Witten, Wuppertal und Zwickau

³ Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking als letzte Position Rang 62 (Büro) bzw. Rang 52 (EZH) vergeben.

WOHNEN



Der Wohnungsmarkt

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

Dambach, Espan, Oberfürberg

Gute Lage:

Haselbuck, Unterfarnbach, Westvorstadt, Hornschuchpromenade

Einfache Lage:

Bislohe, Sack, Südstadt

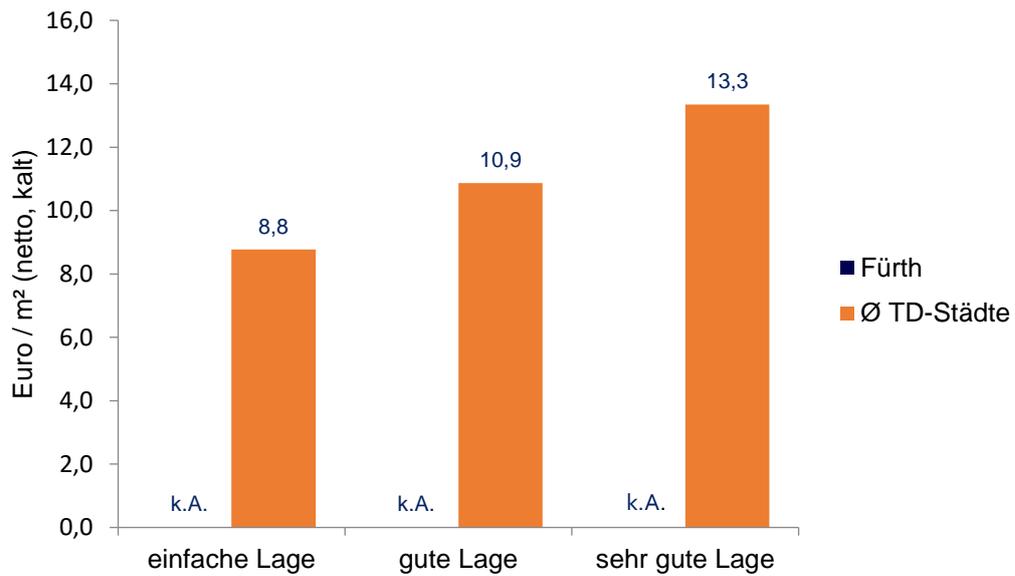
Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wohnfläche, Neubau)

	2019	2018	2017
Sehr gute Lage	k.A.	370.000	340.000
Gute Lage	k.A.	320.000	250.000
Einfache Lage	k.A.	280.000	200.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	.	↑	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	.	↑	↗

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

	2019	2018	2017
Sehr gute Lage	k.A.	4.500	3.900
Gute Lage	k.A.	3.200	3.100
Einfache Lage	k.A.	2.500	2.200
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	.	→	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	.	→	↗

Durchschnittliche Mietpreise 2019



Mieten

	2019	2018	2017
Sehr gute Lage	k.A.	11,50	10,70
Gute Lage	k.A.	9,00	8,90
Einfache Lage	k.A.	8,00	7,60
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	.	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	.	↗	↗

Leerstand und Nachfrage

	2019	2018	2017
Leerstandsquote (in Prozent)	k.A.	4,80	5,00
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	.	↘	→
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	.	↘	→
Nachfrage Wohnkauf	.	↗	↗
Nachfrage Vermietung	.	↗	↗

Transaktionen

	2019	2018	2017
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	.	↗	↑
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	.	↗	↗

TD 100 Cities Survey 2020

Alle Städte und Berichtsbände im Überblick

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

B = Büro | E = Einzelhandel | W = Wohnen | Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung
 Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und historische Ergebnisse bis 2015.

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 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.

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.

Alle Definitionen nach gif e.V. Standard

THOMAS DAILY GmbH
Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 30
79106 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

Geschäftsführer/Managing Director:
Matthew Green
Handelsregister Freiburg i.Br., HRB 3947
USt-ID-Nr. DE142211250

Disclaimer

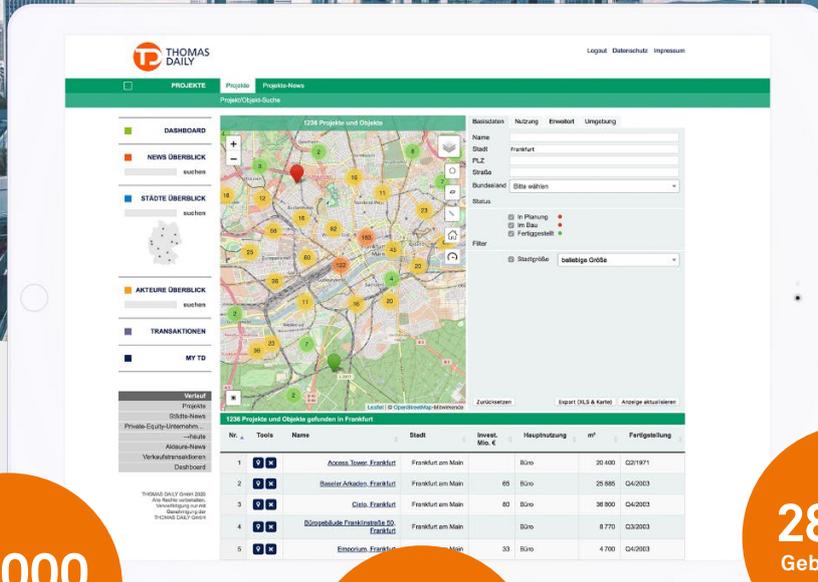
Diese PDF-Datei ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, sind vorbehalten. Eine Reproduktion, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte bzw. jede kommerzielle Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung 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.

TD PREMIUM

Mit TD Premium das ganze Bild sehen



+1200
pro Monat

530.000
News im Archiv

+600
pro Monat

43.000
Vermietungs-
Transaktionen

9.000
Unternehmen
>450
Profile

+350
pro Monat

30.000
Verkaufs-
Transaktionen

28.000
Gebäudedaten

+300
pro Monat

*Stand April 2020

TD Premium ist Deutschlands größter Immobilien-Informationen-Pool. Finden Sie schnell und bequem heraus, wer kauft und verkauft, wer mietet oder wer expandiert. Erfahren Sie, welche Projekte sich in Planung oder Bau befinden – deutschlandweit.

Rufen Sie Marktdaten und Deals ab in A-, B-, C- und sogar D-Standorten. Bleiben Sie mit Hilfe des Dashboards über die neuesten Marktentwicklungen auf dem Laufenden. Nutzen Sie das News-Archiv für umfangreiche Recherchen.

Premium Daten

THOMAS DAILY zählt zu Deutschlands führenden Anbietern von Informationen im Gewerbeimmobiliensektor.

Die TD Morning News erreichen täglich mehr als 26.000 Immobilienfachleute.

Premium Features

- Investorenprofilsuche
- personalisierte Accounts
- hochauflösende Gebäudebilder
- Kartenfeatures z.B. mit EZH und Wohnlagen

Premium Service

- Persönlicher Account-Manager
- Kostenlose Nutzer-Trainings: einzeln, als Team, auch vor Ort.

Haben Sie Interesse an einer kostenlosen und unverbindlichen Produkt-Präsentation oder möchten Sie mehr über TD Premium erfahren? Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail.

THOMAS DAILY Customer Service

+49 69 967 59 034

sales@thomas-daily.de

Präsentation anfordern