THOMAS DAILY

TD 100 Cities Survey 2018

Der Markt für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

MAINZ

Über uns

Seit mehr als 25 Jahren zählt **THOMAS DAILY, als Teil der global agierenden CoStar Group,** zu den führenden Informationsanbietern im Sektor Gewerbeimmobilien. Mit Büros in Freiburg, Frankfurt, München und Berlin bieten wir News und Daten zum deutschen Immobilienmarkt.

Mit den kostenfreien **TD Morning News** erreichen wir täglich mehr als 27.000 Immobilienexperten. Es sind die einzigen Branchen-News zum deutschen Markt, die auch in englischer Sprache erscheinen. Mit dem umfassenden Recherche-Tool **TD Premium** bieten wir 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 lokalen 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 Immobilien-Standorten und damit sehr nützlich für viele Akteure. Die 12. Auflage halten Sie jetzt in den Händen.

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

Darum sollten Sie uns Ihre Deals senden:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt
- Sichtbarkeit Ihrer Aktivitäten für ca. 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 983
E marktbefragung@thomas-daily.de
W www.thomas-daily.de

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort **3**

Stadtprofil **4**

Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung 6

Rahmendaten **7**

Sozioökonomische Rahmendaten 7

Öffentlicher Haushalt 8

Rahmendaten Bauen 9

Ergebnisse **10**

Ergebnisse Büroflächenmarkt 10

Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt 13

100-Cities-Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten 16

Ergebnisse Wohnungsmarkt 17

Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2018 **20**

Definitionen und Begriffserläuterungen **21**

Credits **22**

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

mit der zwölften Ausgabe des TD Cities Survey haben wir uns dazu entschlossen neue Wege zu gehen und die Marktbefragung auf den Beginn des Jahres zu verlegen um Ihnen einen optimalen Überblick über das Gesamtjahr 2017 zu geben. Das enorme Interesse und die weiter zunehmende Bereitschaft der Marktteilnehmer diese einzigartige Marktuntersuchung in 100 Städten zu unterstützen zeigt uns, dass dies die richtige Entscheidung war. An dieser Stelle möchten wir die Gelegenheit nutzen und uns herzlich bei allen Experten bedanken, die Auskunft über ihren lokalen Immobilienmarkt, sowie ihre professionellen Einschätzungen geteilt haben.

Mit der Herausgabe unseres Immobilienmarktberichtes verfolgen wir das Ziel auch außerhalb der großen Metropolen belastbare Marktinformationen bereitzustellen. Die Notwendigkeit einer verbesserten Markttransparenz an diesen Standorten wird zunehmend auch von den ausländischen Akteuren und den lokalen Marktteilnehmern gefordert. Besonders deutlich wird diese Veränderung 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. Neben B-Standorten beobachten wir seitens der Kapitalanleger ein zunehmendes Interesse an C- und D-Standorten die perspektivisch ein höheres Potenzial versprechen. Diese Entwicklung wird wohl auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, da sich die Wohnungsnot in den Kernstädten mittelfristig nicht beheben lässt. Die bisher höchste Rücklaufquote in der Geschichte des 100 Cities Survey im Bereich Wohnen unterstreicht diese Wahrnehmung.

Eine verhältnismäßig geringe Beteiligung der Marktteilnehmer konnten wir hingegen im Bereich des Einzelhandelsmarktes beobachten. Hintergrund dürfte hier das stark unter Druck stehende Marktumfeld sein, welches bedingt durch den Strukturwandel des schnell wachsenden Onlinehandels zunehmend an Marktanteilen verliert.

Das Bürosegment ist 2017 insbesondere in den Big 7 durch historische Rekordumsätze, steigende Mieten und einem weiteren Abbau der Leerstände aufgefallen. Gleichermaßen konnten die betrachteten Städte abseits der Big 7 eine positive Marktentwicklung aufweisen.

Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, grundsätzlich hat sich die Datenlage verbessert. Wir sehen es als unsere Aufgabe die Recherche weiter zu verbessern und einen Beitrag zu mehr Markttransparenz zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind wir allerdings auf die Einschätzungen der Marktteilnehmer vor Ort angewiesen. Deswegen laden wir vor diesem Hintergrund besonders Akteure kleiner Standorte dazu ein, als „Lokale Experten“ am Marktbericht teilzunehmen.

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

Tina Wegener

und das Research Team

MAINZ

Rheinland-Pfalz

Kreisfreie Stadt

Oberzentrum

Einwohner:	212.356 (Stand: 01.01.2017)
Fläche in km²:	97,74

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt am Zusammenfluss von Main und Rhein am westlichen Rand der prosperierenden und zusammenwachsenden Metropolregion Rhein-Main. Die Medien- und Universitätsstadt ist 2.000 Jahre alt und hat eine attraktive, historische sanierte Altstadt sowie eine hohe Lebensqualität. Mit der auf der anderen Rheinseite gelegenen hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden bildet sie eine Doppelstadt mit zusammen einer halben Million Einwohner.

Mainz ist nicht nur die Landeshauptstadt, sondern auch die größte Stadt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Sie hat wirtschaftlich und infrastrukturell eine hohe Lagegunst am westlichen Rand der Metropolregion Rhein-Main. Die Landeshauptstadt ist eine Universitäts- und Medienstadt mit Clustern in Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Das Bevölkerungswachstum der Stadt ist mit 3 % von 2012 auf 2015 überdurchschnittlich; das Wachstum der Beschäftigtenzahl hingegen lag im gleichen Zeitraum knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 14,7%.

Mit dem ZDF ist die größte Fernsehanstalt Europas mit sich angliederndem Mediencluster ansässig. Die Universität und das Universitäts-Klinikum sind die größten Arbeitgeber der Stadt. Der Dienstleistungssektor umfasst fast 70 % aller Arbeitsplätze und ist von öffentlichen Institutionen dominiert. Das verarbeitende Gewerbe misst dagegen nur 9 % der Beschäftigten. Die Wirtschaftsstruktur und der Arbeitsmarkt gelten als stabil. Die Arbeitslosenrate ist mit rd. 6 % für eine Großstadt niedrig.

Mainz hat eine verhältnismäßig junge Bevölkerung mit hohem Bildungsniveau, überdurchschnittlicher Kaufkraft sowie hoher Gründungsintensität, liegt aber in einem Bundesland mit schrumpfender und alternder Bevölkerung. Die Universität zählt rd. 37.000 Studenten – knapp 20 % der Bevölkerung – und macht die Stadt lebendig. Während die Immobilienpreise im Land Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich fallen, steigen sie in Mainz überdurchschnittlich. Pendler erreichen zum Beispiel in rd. 30 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof. Die Nähe zu Frankfurt und die hohe Lebensqualität machen Mainz zu einem attraktiven Wohnort. Die Region wächst zusehends im Wohnsegment zu einem Immobilienmarkt zusammen. Mainz und Wiesbaden haben gegenüber Frankfurt derzeit noch konkurrenzlos niedrige Preise, zugleich aber die gleichen infrastrukturellen Vorteile. Andererseits dämpfen die neuen Einflugschneisen des Frankfurter Flughafens über das Mainzer Stadtgebiet den Kaufmarkt und die Mieten. Die Wohnraumsituation in Mainz ist mit einer Leerstandsquote von rd. 1 % stark angespannt, insbesondere im unteren Preissegment scheint sich Wohnungsmangel aufzubauen. Die Angebotsmieten stiegen im Durchschnitt von 2010 auf 2015 um 10 % (laut empirica). Das örtliche Jahresaufkommen zum Kauf einer Eigentumswohnung hat sich von 2010 auf 2015 um drei Jahresnettoeinkommen gesteigert – ein bundesweiter Spitzenwert gleichauf mit Hamburg. Die Stadt hat 2016 20 größere Flächen, darunter die Neubaugebiete Zollhafen, Winterhafen sowie die ehemaligen Bahnareale mit einem Gesamtpotenzial von rund 6.500 Wohnungen ausgewiesen. Am weitesten sind die Entwicklungen im Stadtteilprojekt Zollhafen am

Rhein, wo für rd. 120 Mio. Euro rd. 1.200 Wohnungen vor allem im hochpreisigen Segment projektiert sind. Die ersten Gebäude sind seit 2016 im Bau und bieten vor allem Eigentumswohnungen.

Der Büromarkt ist bis heute dominiert von öffentlichen Institutionen und lokaler Nachfrage. Er ist so weitgehend konjunkturunabhängig, aber andererseits den Sparzwängen der öffentlichen Hand unterworfen. Knapp 50 % der Beschäftigten in Mainz sind Büroangestellte. In den letzten zehn Jahren ist die Anzahl der Bürobeschäftigten um 11 % gestiegen, die Bürofläche nur um 5 %. Der Leerstand fällt seit Jahren und liegt derzeit bei rd. 5 %. Im Vergleich zu anderen Großstädten ist der Büromarkt mit 1,6 Mio. m² sehr klein und im Flächenneuzugang der vergangenen zehn Jahre der niedrigste. Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Büromarkt aber groß. Mit dem neuen innerstädtischen Stadtteil Zollhafen direkt am Rhein sollen in den nächsten zehn Jahren repräsentative 1A-Bürolagen für rd. 4.000 Arbeitsplätze entstehen – möglicherweise könnte dies der erste Standort für den überregionalen Büromarkt Rhein-Main werden. Die Durchschnitts-Mietpreise stagnieren seit Jahren, die Spitzenmieten steigen konstant leicht.

In Mainz liegen die 1A-Einzelhandelslagen in der historisch gewachsenen Altstadt, deren Grundsanierung 2013 beendet wurde. Die restaurierten Häuserfassaden und Barockkirchen zeugen von einer reichen Stadtgeschichte. Sie tragen zur Attraktivität sowie Aufenthaltsqualität bei und generieren einen Strom von Tagestouristen. Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liegt weit über dem Niveau vergleichbarer Städte. Die Einzelhandelskaufkraft rangiert mit knapp 108 signifikant über dem Bundesdurchschnitt. Die Zahl der Innenstadtgeschäfte ist derzeit so hoch wie nie, zugleich scheint sich aber auch ein Leerstand aufzubauen – aktuell 4,3 %. Der Mainzer Einzelhandel hat einen großen Einzugsbereich (Zentralität: rd. 115) – dominant für Rheinland-Pfalz, aber mit der benachbarten, attraktiven Einkaufsstadt Wiesbaden besteht traditionell starke Konkurrenz um Frequenz und Umsatz. Seit Jahren ist die 1A-Fläche kaum gestiegen. Gegenwärtig ist Mainz ins Hintertreffen gelangt, beigetragen haben dazu zwei neue Einkaufszentren in Wiesbaden. Trotzdem hat Mainz mit 2,5 m² Einzelhandelsfläche pro Einwohner eine der höchsten Quoten in Deutschland. Das seit Jahren wichtigste innerstädtische Einzelhandels-Projektvorhaben um den ehemaligen Karstadt-Komplex in der derzeit schwächeren Innenstadt 1A-Lage kommt durch gegenseitige Blockade zwischen Projektentwicklern und Bevölkerung/Stadt nicht voran.

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 Mainz:

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

- Wirtschaftspark Rhein-Main (Mainz-Hechtsheim)
- Mombacher Straße / Nähe Hauptbahnhof
- Zollhafen
- Heiligkreuzareal (ehem. IBM), hauptsächlich Wohnungsbau, flankiert von Nahversorgung und etwas Gewerbe (Büro) am Rand des Gebietes (MZ-Weisenau/MZ-Oberstadt)

Wo entstehen neue Stadtteile und größere Wohngebiete?

- Mainz-Finthen
- Zollhafen
- Heiligkreuzareal

Wo entstehen neue Gewerbegebiete?

- Erweiterung Wirtschaftspark Rhein-Main (Mainz-Hechtsheim)

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?

- Soziale Stadt: MZ-Lerchenberg, MZ-Mombach, MZ-Neustadt
- Sozialer Wohnungsbau bei Bebauung des ehem. IBM-Geländes
- Geplantes BID in der Mainzer Mitte (Lotharstraße/ Steingasse/ Römerpassage)(zurückgestellt aufgrund rechtlicher Probleme)

Gibt es Aussichten und Chancen für Immobilieninvestoren in den Segmenten Gewerbe- und Wohnimmobilien? Wenn ja, nennen Sie wo dies im Stadtgebiet möglich wäre.

- Wirtschaftspark Rhein-Main (Mainz-Hechtsheim), Gewerbebau
- Mombacher Straße / Nähe Hauptbahnhof, Gewerbebau
- Zollhafen, Gewerbe- und Wohnungsbau
- Heiligkreuzareal, Wohnungs- und Gewerbebau

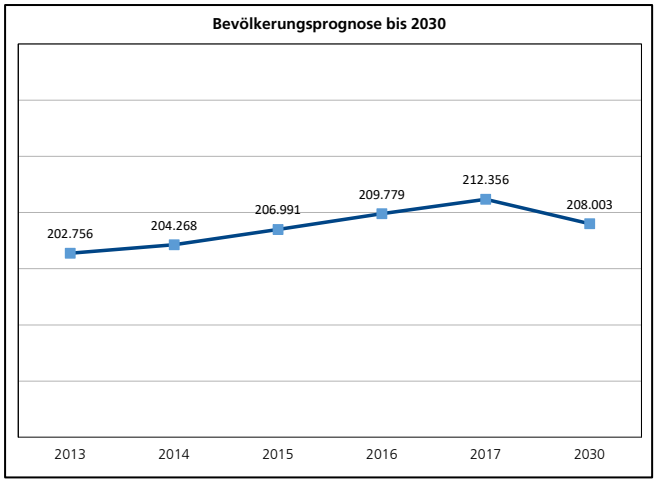
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Mainz. Den Link zur Internetpräsenz sowie die Kontaktdaten der Wirtschaftsförderung können Sie der Credits-Seite in diesem Bericht entnehmen.

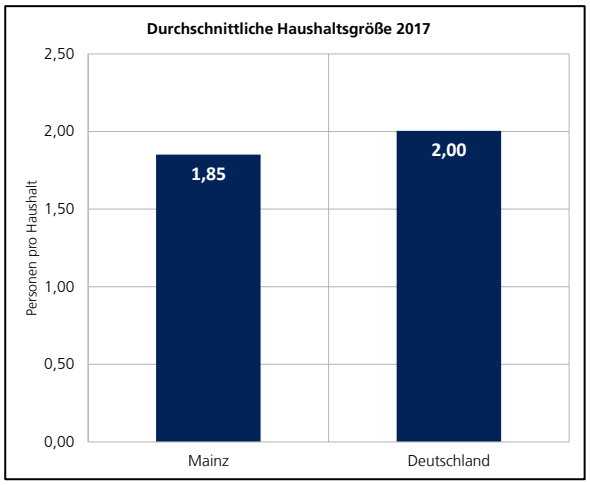
Sozioökonomische Rahmendaten Mainz

Alle Daten auf Gemeindeebene.

Bevölkerung und Haushaltsgröße

Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2017)	212.356	
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2017 – 2030	-2,05	%





Öffentlicher Haushalt

Öffentliche Verschuldung Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2015	5.406	EUR/Kopf	Ø TD 100 CS-Städte	2.411 EUR/Kopf
Grunderwerbssteuer 2017	5,0%			

Hebesätze 2017

Gewerbesteuer	440%	(Spanne Deutschland ges. 300% - 550%)
Grundsteuer (B)	480%	(Spanne Deutschland ges. 80% - 910%)

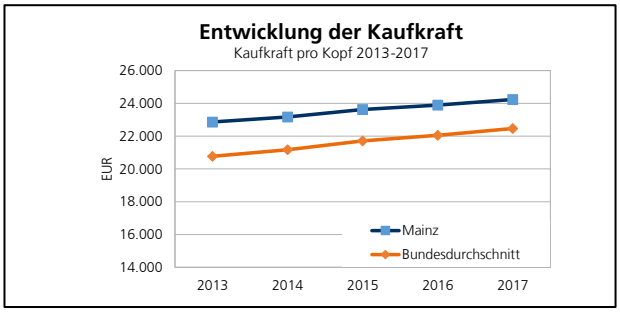
Kaufkraft

Allgemeine Kaufkraft 2017

Index	107,9
pro Kopf in EUR	24.235

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2017

Index	105,6
pro Kopf in EUR	6.949



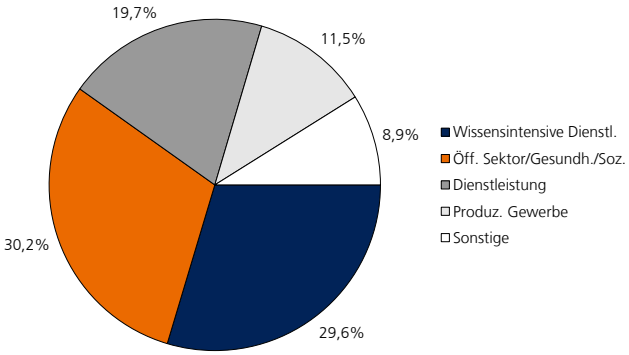
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB-Research Nürnberg; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Alle Daten auf Gemeindeebene.

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

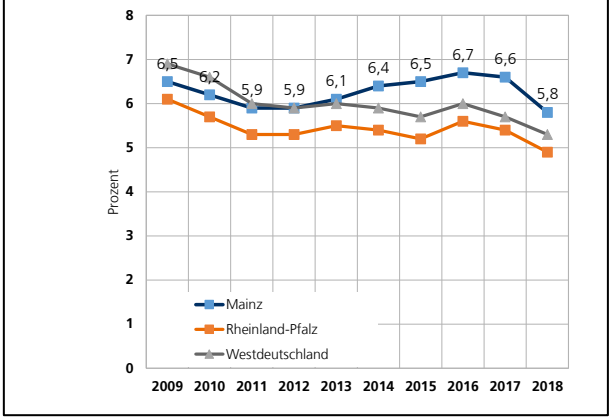
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2017)	111.573
Pendlersaldo (Stand: 30.06.2017)	29.979

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (30.06.2017)



Arbeitslosenquoten 2009-2018

bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen; 2018: Stand zum 01.01.2018



Ø TD 100 CS:

Dienstleistung:	21,10%	Öff.Sektor:	27,30%	Sonstige:	5,80%
Wissensint. DL:	24,40%	Produz. Gewerbe:	21,40%		

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Rahmendaten Bauen Mainz

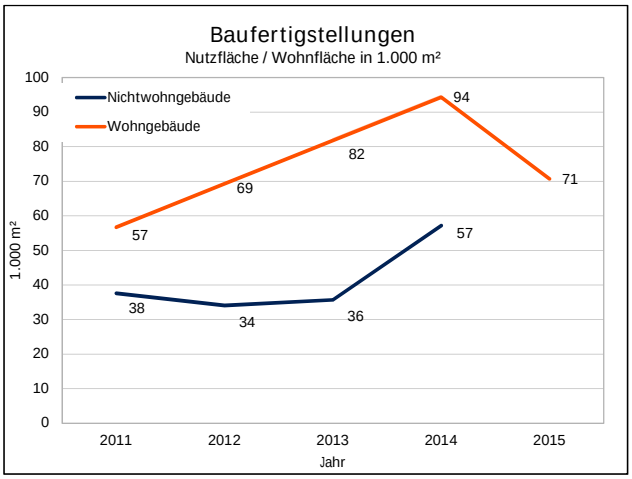
Alle Daten auf Gemeindeebene.

Baustatistik

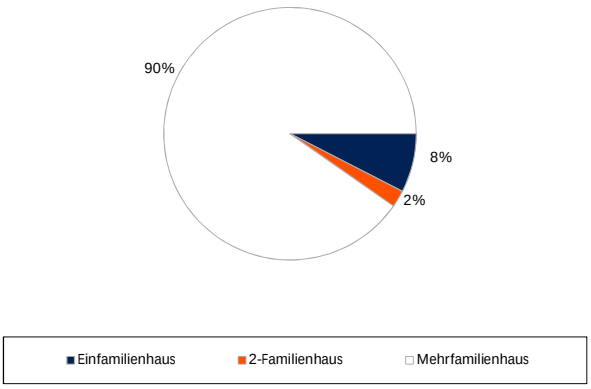
Wohneinheiten 2015 113.738 WE
(Stand 31.12.2015)

Fertigstellung Wohnungen 2011-2015 4.232 WE

Fertigstellung 2011-2015 pro 1.000 Ew. 20,2 WE/1.000 Ew.
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2015; Durchschnitt TD 100 CS = 11,9



Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten



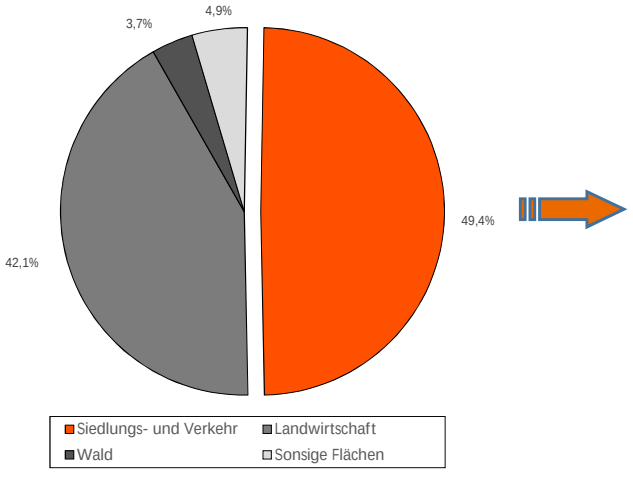
Kaufwerte Bauland

Mainz

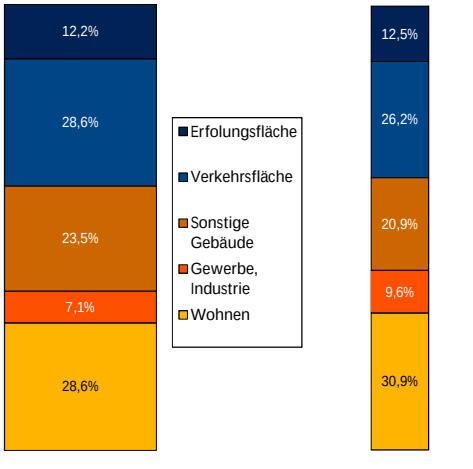
	2016	2015	2014	2013	2012
Veräußerte Gesamtfläche (m²)	201.000	105.000	209.000	233.000	111.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	81.870	39.922	86.572	74.826	33.671
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m²)	406,45	380,35	414,97	321,67	303,84

Flächennutzung

Aufteilung der Bodenfläche



Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten



Datenstand: 31.12.2015.

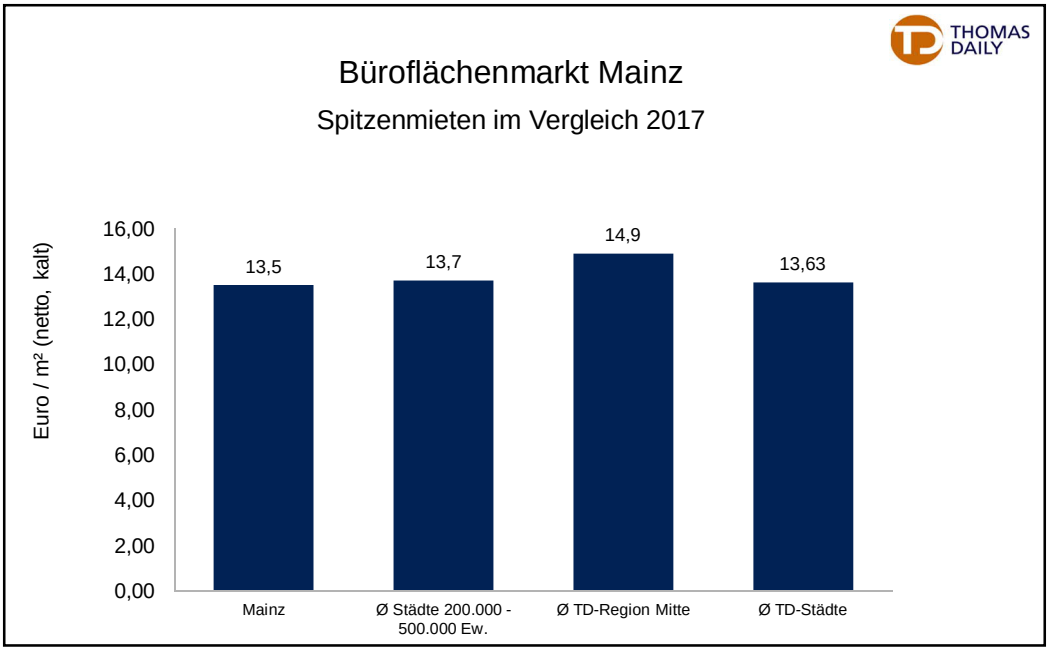
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen von THOMAS DAILY.

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.

BÜRO

Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2018 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2013 angegeben.

Der Büroflächenmarkt



Die Spitzenmiete verharrte in den letzten 12 Monaten auf gleichem Niveau..In 2018 wird kaum eine Veränderung bei der Büro-Spitzenmiete erwartet.
Die Flächennachfrage wird nach Einschätzung der lokalen Experten im kommenden Jahr unverändert bleiben..Insgesamt wird ein durchschnittlicher Flächenzuwachs erwartet..Die Büroleerstände werden erwartungsgemäß unverändert bleiben.

Incentives

Staffelmieten, Gedeckelte Nebenkosten, Umzugskostenzuschüsse, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen, Gemeinsam nutzbare Infrastruktur, Übernahme des Maklerhonorars, Sonderkündigungsrecht, Mietsenkungen in der Anfangsphase, Mietfreie Zeiten, Geringere Kaution, Kostenfreie Vermietung von Nebenräumen, Kürzere Mietlaufzeiten

Prozentualer Anteil an der Jahresnettokaltmiete*:

2017 4,00 - 5,99 %

2016 4,00 - 5,99 %

Büro-Toplagen

Alt- und Neustadt in Rhein-Nähe, Fort Malakoff, Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim, Kisselberg, Südbahnhof (Römisches Theater),

Büroflächenbestand: 1.598.000
Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate: 35.000

*Die Angaben beziehen sich auf die gesamte Vertragslaufzeit.

Mietpreise & Renditen

Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2017: 13,5	2016: 13	2015: 13	2014: 13	2013: 13,3
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2017: 9,5	2016: 8,5	2015: 8	2014: 9,5	2013: 10,5
Entwicklung der Spitzenmiete in den zurückliegenden 12 Monaten	2017: →	2016: ↗	2015: →	2014: ↗	2013: ↗
Prognose für die Spitzenmiete in den nächsten 12 Monaten	2017: →	2016: ↗	2015: →	2014: →	2013: ↗
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	2017: 5,5	2016: 6	2015: 6,18	2014: 6,2	2013: 6,4
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: →	2014: →	2013: ↗

Leerstand

Leerstandsquote (in Prozent)	2017: 3,9	2016: 4,8	2015: 8,28	2014: 5,4	2013: 5,8
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	2017: ↗	2016: ↘	2015: →	2014: ↘	2013: ↗
Prognose des Büroflächen-leerstandes in den kommenden 12 Monaten	2017: →	2016: ↘	2015: →	2014: →	2013: →

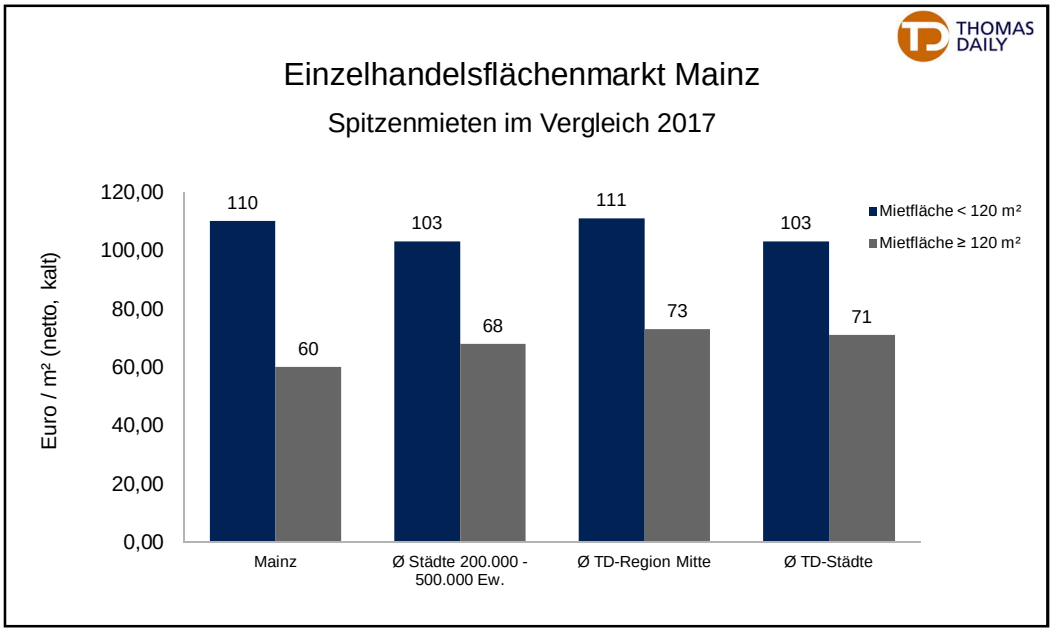
Nachfrage

Büroflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	2017: ↗	2016: ↗	2015: ↗	2014: →	2013: →
Prognose der Büroflächennachfrage für die kommenden 12 Monate	2017: →	2016: ↗	2015: →	2014: →	2013: ↗
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	2017: →	2016: ↗	2015: →	2014: ↗	2013: ↗
Flächenzuwachs in den kommenden 12 Monaten	2017: →	2016: ↗	2015: ↘	2014: ↘	2013: ↗

*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 fehl liegende 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.

EINZELHANDEL

Der Einzelhandelsflächenmarkt



Die Spitzenmiete für kleinere Flächen (< 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen 12 Monaten nahezu unverändert geblieben.Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2018 für Objekte bis 120 m² in den nächsten 12 Monaten unverändert bleiben werden.
Insgesamt erwarten die befragten Experten für das kommende Jahr eine gleichbleibende Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lage.
In 1B-Lage ist die Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten nahezu unverändert geblieben.Für das kommende Jahr erwarten die Experte keine Veränderung der Einzelhandelsmieten in 1B-Lage für Objekte bis 120 m².

Mieten & Renditen

Spitzenmiete 1A-Lage (60 -120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2017: 110	2016: 120	2015: 110	2014: 120	2013: 120
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietfläche) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2017: 60	2016: 80	2015: 90	2014: 85	2013: 105
Spitzenmiete 1B-Lage (60 -120 m² Mietfläche) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2017: 50	2016: 40	2015: 60	2014: 45	2013: 90
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m² Mietfläche) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	2017: 20	2016: 30	2015: 45	2014: 35	2013: 70
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage, in Prozent	2017: 5,9	2016: 6	2015: 5,80	2014: 6,1	2013: 7,3
Kaufpreisvervielfältiger* EZH-Flächen in 1A-Lage	2017: 22,5				

Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 - 120 m² Top-Flächen) in den letzten 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: →	2014: →	2013: ↗
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Flächen) in den letzten 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: →	2014: →	2013: ↗
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 -120 m² Top-Flächen) in den nächsten 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: →	2014: →	2013: ↗
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Flächen) in den nächsten 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: →	2014: →	2013: →

Nachfrage

Nachfrage in den letzten 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: ↗	2014: →	2013: ↗
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	2017: →	2016: →	2015: →	2014: →	2013: ↗

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

100 Cities Ranking 2017

Bürospitzenmiete [1]

Rang 2016	**Rang 2017**	**Stadt**	**EUR/ m²**
1	1	Frankfurt	40,30
2	2	München	36,50
3	3	Berlin	30,00
3	4	Düsseldorf	27,00
4	5	Hamburg	26,50
		…	
		…	
13	17	Erlangen	13,80
13	18	Darmstadt	13,50
14	**18**	**Mainz**	13,50
18	19	Dresden	13,00
15	19	Leipzig	13,00
		…	
		…	
28	41	Gütersloh	8,50
29	41	Schwerin	8,50
31	42	Hildesheim	8,00
31	43	Salzgitter	7,50
30	44	Gera	7,30

Spitzenmiete Einzelhandel [2]

Rang 2016	**Rang 2017**	**Stadt**	**EUR/m²**
1	1	München	370,00
2	2	Berlin	320,00
2	3	Frankfurt	310,00
3	3	Stuttgart	310,00
3	4	Hamburg	300,00
		…	
		…	
16	16	Dresden	110,00
17	16	Essen	110,00
15	**16**	**Mainz**	110,00
15	16	Osnabrück	110,00
18	16	Trier	110,00
		…	
		…	
k. A.	32	Leverkusen	30,00
33	32	Ludwigshafen	30,00
33	32	Mülheim an der Ruhr	30,00
32	32	Solingen	30,00
33	33	Villingen-Schwenningen	27,00

[1] ab 200 m² Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2017 für Bremerhaven, Fulda, Gelsenkirchen, Hamm, Herne, Ratingen, Tübingen, Wilhelmshaven, Witten und Zwickau.
[2] Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m²; keine Angaben zur Spitzenmiete 2017 für Bad Homburg, Bamberg, Bochum, Bremerhaven, Dortmund, Fulda, Gelsenkirchen, Hamm, Herne, Kaiserslautern, Ratingen, Regensburg, Salzgitter, Siegen, Tübingen, Wilhelmshaven, Witten und Zwickau.
[3] Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking 2017 als letzte Position Rang 44 (Büro) bzw. Rang 33 (EZH)

WOHNEN

Der Wohnungsmarkt

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:
z.B. Gonsenheim, Oberstadt, Rheinufer, Volkspark

Gute Lage:
z.B. Drais, Finthen, Lerchenberg, Neustadt, Weisenau

Einfache Lage:
z.B. Mombach

Kaufpreise 2017

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittlicher Objektpreis in EUR, gerundet, 100–150 m² Wohnfläche, Neubau

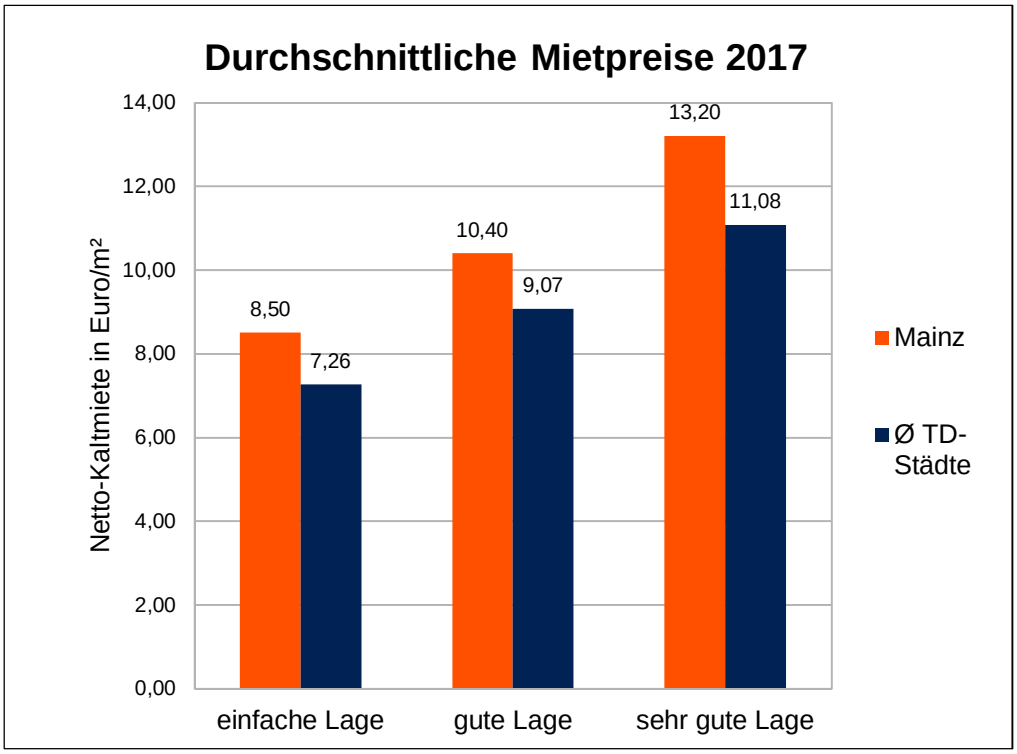
Sehr gute Lage	650.000
Gute Lage	450.000
Einfache Lage	350.000
Tendenz der vergangenen 12 Monate	↗
Erwartung für die kommenden 12 Monate	↗

Kaufpreise 2017

Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m², gerundet, 60–80 m² Wohnfläche, Neubau

Sehr gute Lage	4.300
Gute Lage	3.500
Einfache Lage	2.800
Tendenz der vergangenen 12 Monate	↗
Erwartung für die kommenden 12 Monate	↗



Mieten 2017

Mietwohnungen Durchschnittliche Mietpreise in EUR/m², gerundet	
Sehr gute Lage	13,1
Gute Lage	10,4
Einfache Lage	8,5
Tendenz der vergangenen 12 Monate	↗
Erwartung für die kommenden 12 Monate	↗

Leerstand und Nachfrage 2017

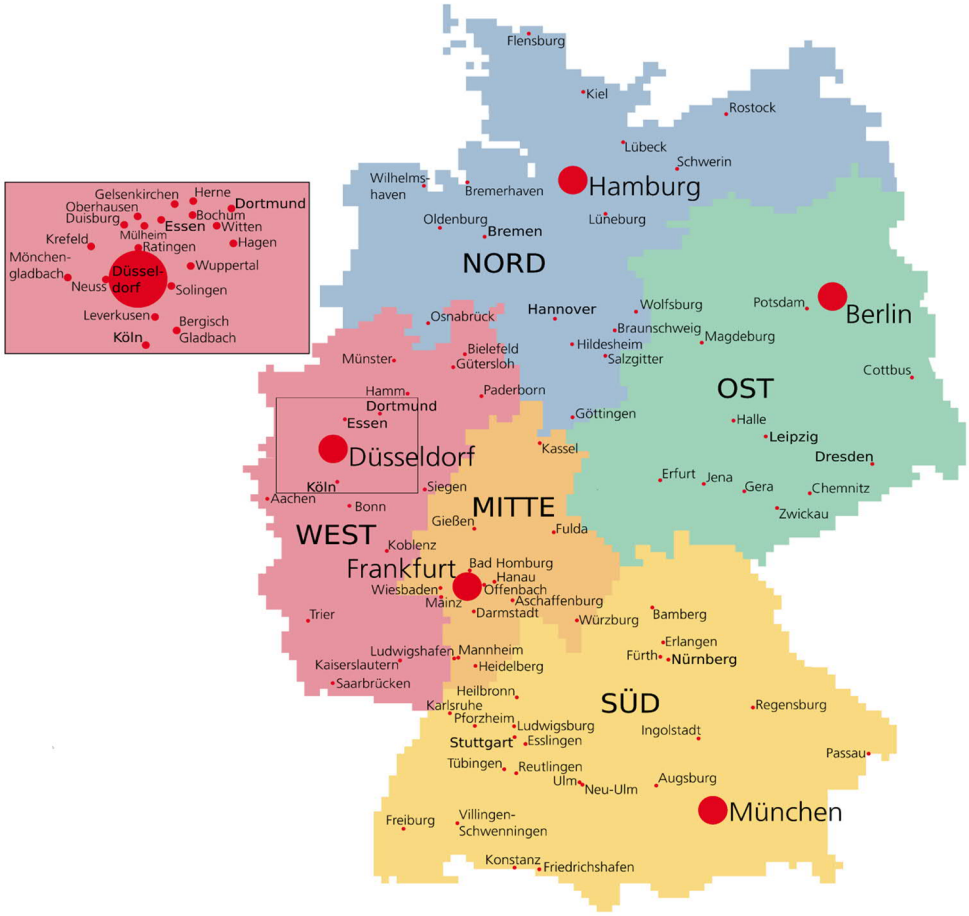
Leerstandsquote (in Prozent)	1,5
Leerstandsentwicklung in den zurückliegenden 12 Monaten	↘
Leerstandsprognose für die kommenden 12 Monate	→

Nachfrage Wohnungskauf	↗
Nachfrage Vermietung	→

Transaktionen 2017

Transaktionsmarkt in den letzten 12 Monaten	↗
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗

TD 100 Cities Survey 2018: Alle Städte und Berichtsbände im Überblick



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

Ergebnisteile 2018: B = Büro E = Einzelhandel W = Wohnen – = k.A. 2018
Zusatzinfos 2018: Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung – = k.A. 2018, z.T. historische Ergebnisse bis 2013
Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und historische Ergebnisse bis 2013.

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 Teil-markt. 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 Vorsorgungsinfrastruktur, 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

CREDITS

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

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Rheinstraße 55, 55028 Mainz
www.mainz.de

Catella Property GmbH
Kurfürstendamm 21, 10766 Berlin
www.catella.de

Engel & Völkers Mainz-Wiesbaden Commercial
Kirchgasse 2, 65185 Wiesbaden
www.engelvoelkers.com

Koppius & Schwartz Immobilienmaklergesellschaft mbH
Adam-Karrillon-Straße 23, 55118 Mainz
www.koppius-schwartz.de

Küppers Immobilien IVD
Schillerplatz 12, 55116Mainz
www.kueppers-immobilien.de

Maassen-Immobilien
Im Grund 6, 65527 Niedernhausen
www.maassen-immobilien.de

Stettner Immobilien
Janhstraße 3, 55263 Wackernheim
www.stettner-immobilien.com

TwoRivers GmbH
Gustav-Stresemann-Ring 1, 65189 Wiesbaden
www.two-rivers.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
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:
Giles Newman
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.

THOMAS DAILY

TD Premium

Der größte Daten-Pool der Branche

PREMIUM DATEN »

NEWS

- 480.000 im Archiv
- +400 pro Woche

TRANSAKTIONEN

- 21.000 Verkäufe
- +350 pro Monat
- 31.000 Vermietungen
- +600 pro Monat

PROJEKTE

- +400 pro Monat
- 19.000 Datensätze

AKTEURE

8.000 Unternehmen:

- News und Deals
- Investorenprofile
- Expansionsprofile

PREMIUM Features

- 360 Grad Einblick
- Räumliche Suche
- Visualisierungen
- Smarte Filter
- Effektive Exports
- News Alert

PREMIUM Service

- Passgenaue Accounts
- Direkter Kontakt
- Nutzer-Trainings: einzeln, als Team, auch vor Ort

REFERENZKUNDEN

APLEONA • alstria • Aurelis • BayernLB • BNPPRE • B&B Hotels • CBRE • Commerz Real • Corpus Sireo • Comfort • Cushman & Wakefield • Drees & Sommer • Deka • Deutsche Pfandbriefbank • Helaba • JLL • MEAG • Prelios • PwC • TRIUVA • Union Investment

Vereinbaren Sie einen Präsentationstermin.

THOMAS DAILY (Germany)

T +49 761 38559 600
E sales@thomas-daily.de
W thomas-daily.de