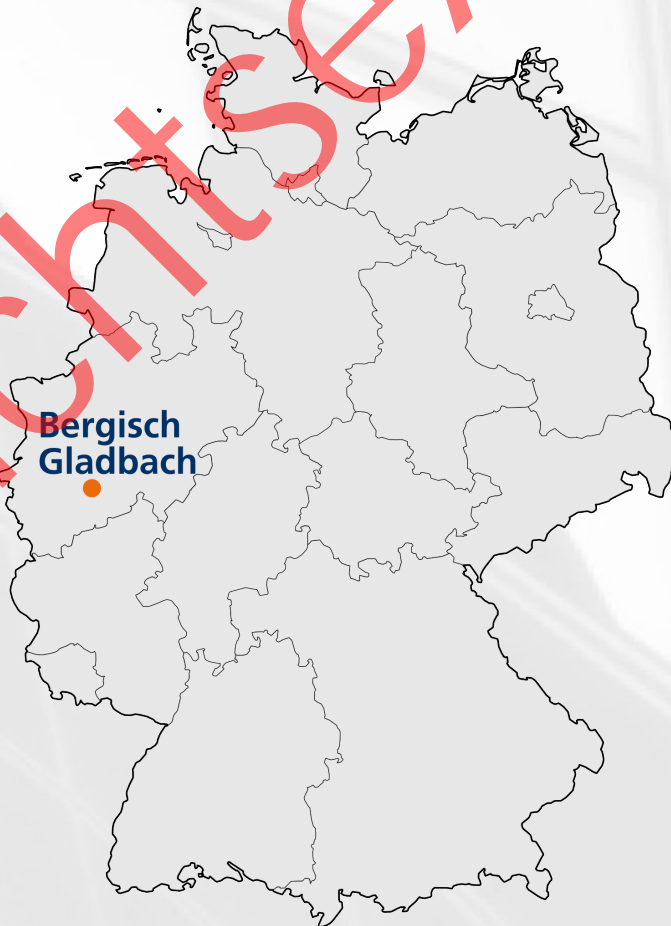


# TD 100 Cities Survey 2016

Der Markt für Wohnen, Büro- & Einzelhandelsflächen



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Stadtprofil</b>	<b>4</b>
Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung	5
<b>Rahmendaten</b>	<b>6</b>
Sozioökonomische Rahmendaten	6
Rahmendaten Bauen	7
Öffentlicher Haushalt	8
<b>Ergebnisse</b>	<b>9</b>
Ergebnisse Büroflächenmarkt	9
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	11
100-Cities-Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	13
Ergebnisse Wohnungsmarkt	14
<b>Definitionen und Begriffserläuterungen</b>	<b>16</b>
<b>Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2016</b>	<b>17</b>
<b>Credits</b>	<b>18</b>

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Mit dieser Ausgabe liegt der TD Cities Survey bereits im elften Jahr vor. Unsere über die Zeit ständig erweiterte Marktteilnehmerbefragung hat sich mit den Jahren fest etabliert, was zurückzuführen ist auf das große Interesse unserer Leserschaft sowie der unverändert hohen Bereitschaft, diese einzigartige Marktuntersuchung in 100 Städten zu unterstützen. Erfreulich ist, dass die Rücklaufquote in 2016 erneut gesteigert werden konnte. An dieser Stelle möchten wir uns nochmals bei den zahlreichen Immobilienunternehmen bedanken, die an der Marktumfrage teilgenommen haben.

Bei der Erstellung unseres 100 City Survey sind wir stets darauf aus, belastbare Marktdaten auch außerhalb der Big 7 zu finden und auszuwerten. Auch wenn es schwierig ist, zuverlässige Informationen für kleinere Märkte zu finden, wird dieser Bereich auch zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen: Ein Blick auf den Immobilienmarkt zeigt, dass Investoren ihren Fokus bereits seit Jahren auf die Peripherie ausweiten, dabei wird insbesondere der Speckgürtel der Großstädte ins Visier genommen. Die Wohnknappheit in diesen Städten und die daraus resultierenden hohen Mietpreise führen dazu, dass sich die jeweiligen Akteure im Umland günstige Alternativen suchen. Wie aus dem vor kurzem erschienenen Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervorgeht, konnte für das erste Halbjahr des Jahres 2016 ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungszahlen im Umland der Großstädte verzeichnet werden. Diese Entwicklung wird wohl auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, da sich die Wohnungsnot in den Kernstädten mittelfristig nicht beheben lässt.

Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, grundsätzlich hat sich die Datenlage verbessert: So landet Deutschland im aktuellen JLL-Transparenz-Ranking auf Platz neun und schneidet im internationalen Vergleich besser ab als noch im Jahr 2014, wo es auf Platz 12 landete. Auch wir sehen die Notwendigkeit, unsere Recherche in diesem Bereich 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

# BERGISCH GLADBACH

Nordrhein-Westfalen

Rheinisch-Bergischer Kreis

Einwohner: 109.697 (Stand: 01.01.2015)

Fläche in km<sup>2</sup>: 83,09

Die Großstadt Bergisch Gladbach grenzt im Westen an Köln und im Nordwesten an Leverkusen und liegt etwa 10 Kilometer östlich des Rheins am kräftig ansteigenden Westrand der Bergischen Höhen. Sie gilt als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die heutige Stadt entstand erst 1975 im Rahmen einer Gebietsreform, die das historische Bergisch Gladbach mit den Gemeinden Bensberg und Schildgen zusammenfasste.

## Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist geprägt durch die Bereiche produzierendes Gewerbe und Dienstleistung. Einer der wichtigsten Wirtschaftszweige am Ort ist die Technologiebranche. Im TechnologiePark Bergisch Gladbach sind auf rd. 75.000 m<sup>2</sup> über 100 Betriebe angesiedelt. Im Endausbau wird eine Fläche von rd. 130.000 m<sup>2</sup> bereitstehen.

## Verkehr

Im Süden der Stadt verläuft die A4 Köln-Olpe. Im Westen kreuzt sie – auf Kölner Gemarkung – die A3 Frankfurt-Köln-Oberhausen. Dazu kommen die Bundesstraßen B55 und B506.



## 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 vollständige Übersicht der relevanten Stadtentwicklungsthemen ermöglicht werden.

Es folgen die Antworten der Wirtschaftsförderung :

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

- Strukturprojekt „stadt: gestalten“ in der Innenstadt
- Ausbau des Breitbandnetzes
- Ausbau des Wanderwegnetzes mit dem Projekt „Bergisches Wanderland“

### Wo entstehen neue Stadtteile und größere Wohngebiete?

- Aufm Büchel, Bergisch Gladbach-Paffrath
- Am Eichenkamp, Bergisch Gladbach-Refrath
- Asselborner Weg, Bergisch Gladbach-Herkenrath
- Eichen, Bergisch Gladbach-Katterbach
- Kölner Straße, Bergisch Gladbach-Bensberg
- Eichelstraße, Bergisch Gladbach-Bensberg

### Wo entstehen neue Gewerbegebiete?

- Gewerbegebiet Obereschbach, Bergisch Gladbach-Moitzfeld

### 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?

- Immobilien und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. (ISG)
- Immobilien und Standortgemeinschaft Schloßstraße e.V.(ISG), Bergisch Gladbach-Bensberg

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

- diverse Baulücken/ Brachflächen in unterschiedlichen Größen und Lagen im gesamten Stadtgebiet
- Cox-Gelände
- Köttgen-Gelände

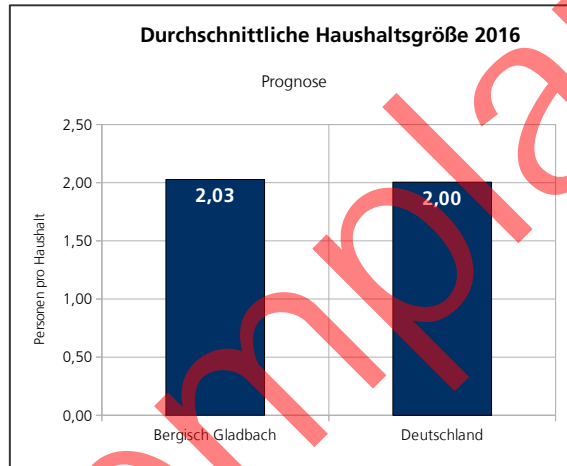
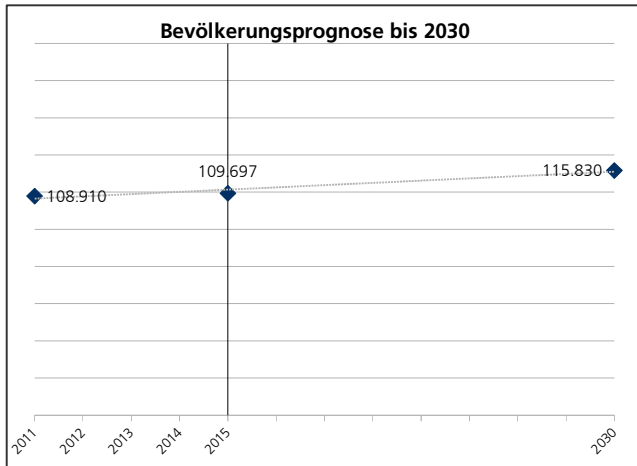
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Bergisch Gladbach. Den Link zur Internetpräsenz sowie die Kontaktdaten der Wirtschaftsförderung können Sie der Credits-Seite in diesem Bericht entnehmen.

# Sozioökonomische Rahmendaten Bergisch Gladbach

Alle Daten auf Gemeindeebene außer Arbeitslosenquoten.

## Bevölkerung und Haushaltsgröße

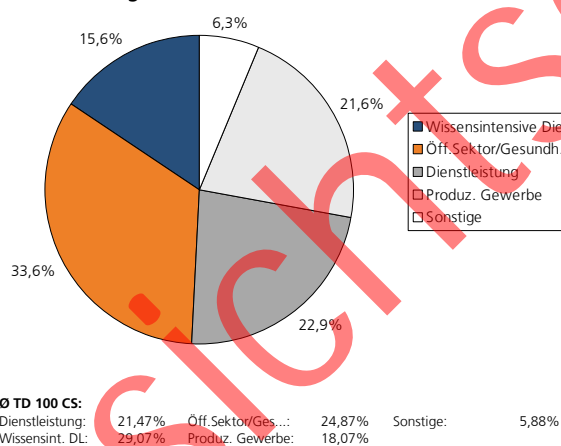
Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2015) 109.697  
 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2015 – 2030 5,59 %



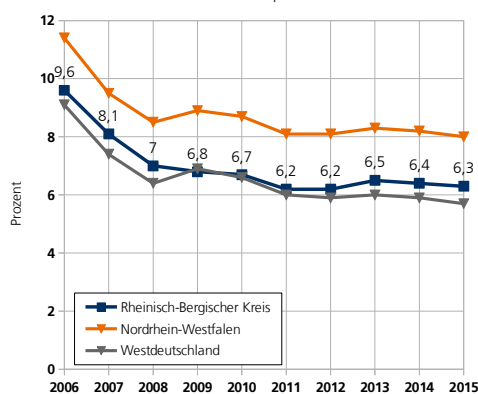
## Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 31.865  
 Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.06.2015) -4.974  
 Pendlersaldo (Stand: 30.06.2014)

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (30.06.2015)



Arbeitslosenquoten 2006-2015 bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen



## Kaufkraft

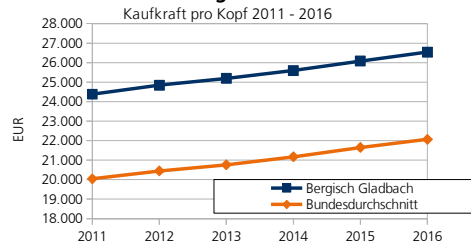
### Allgemeine Kaufkraft 2016

Index 120,3  
 pro Kopf in EUR 26.537

### Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2016

Index 114,0  
 pro Kopf in EUR 7.394

Entwicklung der Kaufkraft



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

# Rahmendaten Bauen Bergisch Gladbach

Alle Daten auf Gemeindeebene außer Kaufwerte Bauland.

## Baustatistik

Wohneinheiten 2014  
(Stand 31.12.2014)

54.876 WE

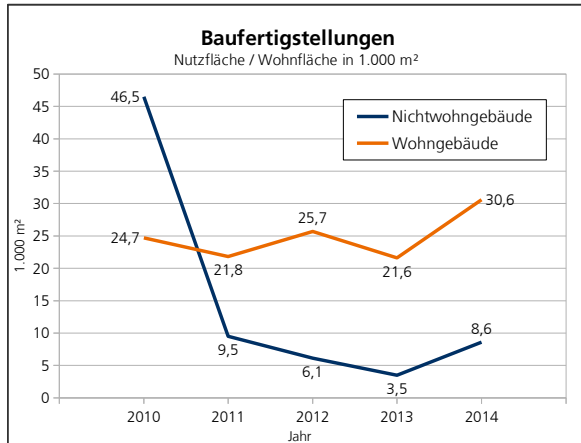
Fertigstellung Wohnungen 2010-2014

1.046 WE

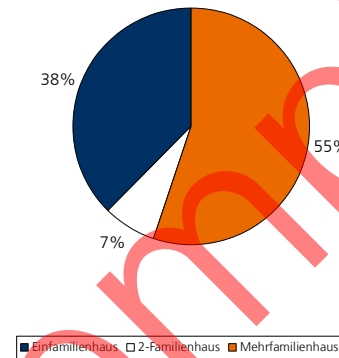
Fertigstellung 2010-2014 pro 1.000 Ew.

9,5 WE/1.000 Ew.

bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2015; Durchschnitt TD 100 CS = 10,53



## Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten



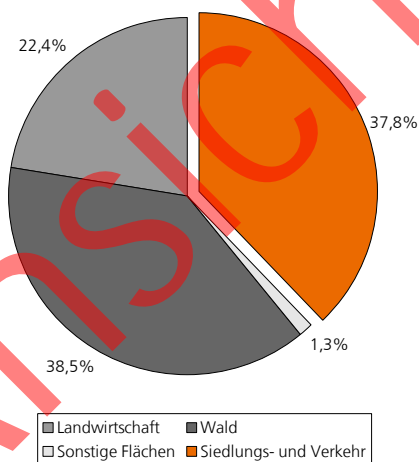
## Kaufwerte Bauland

Rheinisch-Bergischer Kreis

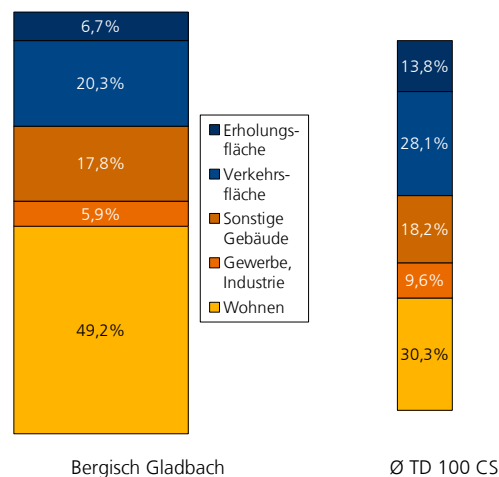
	2014	2013	2012	2011	2010
Veräußerte Gesamtfläche (m²)	76.000	80.000	60.000	68.000	53.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	14.526	12.845	11.434	12.335	11.234
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m²)	191,85	160,28	189,58	180,58	212,69

## Flächennutzung

### Aufteilung der Bodenfläche



### Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten



Datenstand: 31.12.2014.

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 Bergisch Gladbach

Alle Daten auf Gemeindeebene außer kommunaler Haushalt.

## Kommunaler Haushalt

Rheinisch-Bergischer Kreis

**Öffentliche Verschuldung** 1.717 EUR/Kopf  
Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2014

Ø TD 100 CS-Städte ohne Stadtstaaten

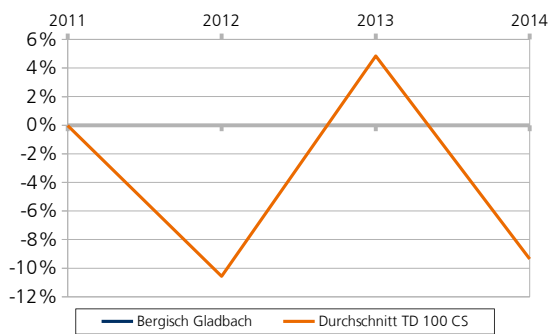
2.414 EUR/Kopf

## Steuern

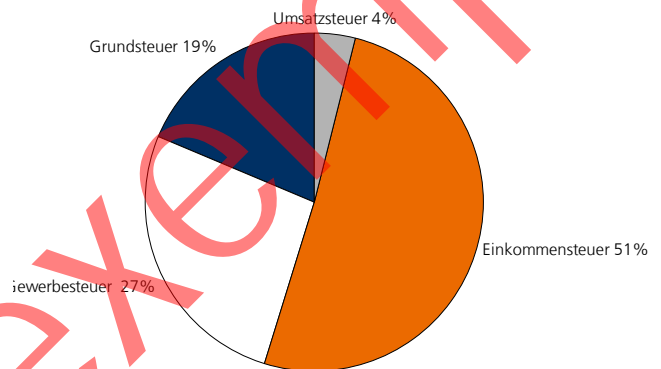
Nordrhein-Westfalen (ab 2009): keine Darstellung aufgrund der Umstellung auf die doppische Rechnungslegung

**Steuereinnahmen 2014** k. A. TEUR

Entwicklung des Steueraufkommens



Realsteuervergleich 2014



**Grunderwerbsteuer 2016** 6,5 %  
seit 2006 individuell auf Ebene der Länder festgesetzt

### Hebesätze 2015

Gewerbesteuer	460 %	(Spanne Deutschland ges. 200% - 900%)
Grundsteuer (B)	490 %	(Spanne Deutschland ges. 80% - 900%)

Steuerhebesatz: Der Hebesatz im Gemeindesteuerecht 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.

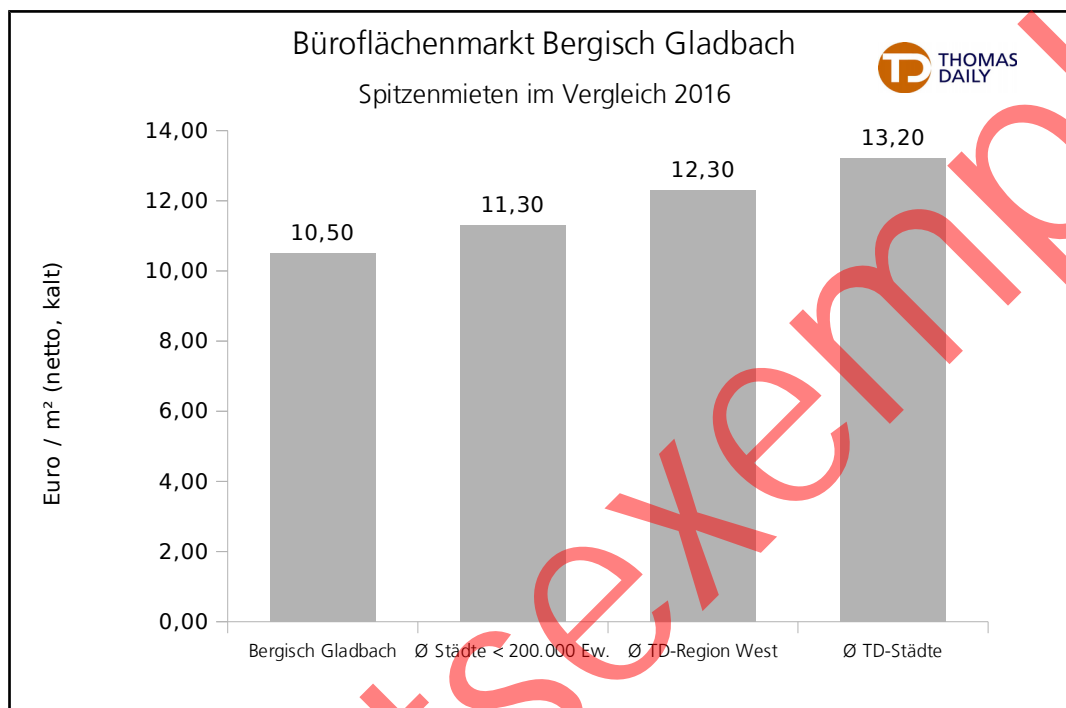
Hinweis: Die Angaben zu Steuereinnahmen berücksichtigen die Brutto-Einnahmen.

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 2016 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2012 angegeben.

## Der Büroflächenmarkt



Die Spitzenmiete verharrte in den letzten 12 Monaten auf gleichem Niveau. Für die kommenden 12 Monate wird kaum eine Veränderung bei der Spitzenmiete erwartet.

Die Flächennachfrage wird nach Einschätzung der Befragten unverändert bleiben. Für die kommenden 12 Monate wird ein geringer Flächenzuwachs erwartet. Die Leerstände werden erwartungsgemäß unverändert bleiben.

### Incentives

geringere Kautions-, mietfreie Zeiten, Mietsenkungen in der Anfangsphase, Übernahme des Maklerhonorars, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil an der Jahresnettokaltmiete: 4-6 %

### Büro-Toplagen

entlang der Autobahn A4, Gladbach-City

**Büroflächenbestand in Mio. m²** 0,29

**Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate** k.A.

## Mietpreise & Renditen

• Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	2016: 10,50	2015: k. A.	2014: 12,00	2013: 13,00	2012: 12,00
• Durchschnittsmiete* Büroflächen ab 200 m <sup>2</sup> , in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	2016: 7,50	2015: k. A.	2014: 7,00	2013: 9,00	2012: 6,50
• Entwicklung der Spitzenmiete* in den zurückliegenden 12 Monaten	2016: ➔	2015: ➔	2014: ➔	2013: ➔	2012: ➔
• Prognose für die Spitzenmiete* in den nächsten 12 Monaten	2016: ➔	2015: ⬇	2014: ⬇	2013: ⬇	2012: ⬇
• Nettoanfangsrendite* (in Prozent)	2016: k.A.	2015: 5,5	2014: 5,8	2013: 6,0	2012: 5,5
• Transaktionsvolumen (Verkauf)* in den letzten 12 Monaten	2016: ➔	2015: ➔	2014: ⬇	2013: ⬇	2012: ➔

## Leerstand

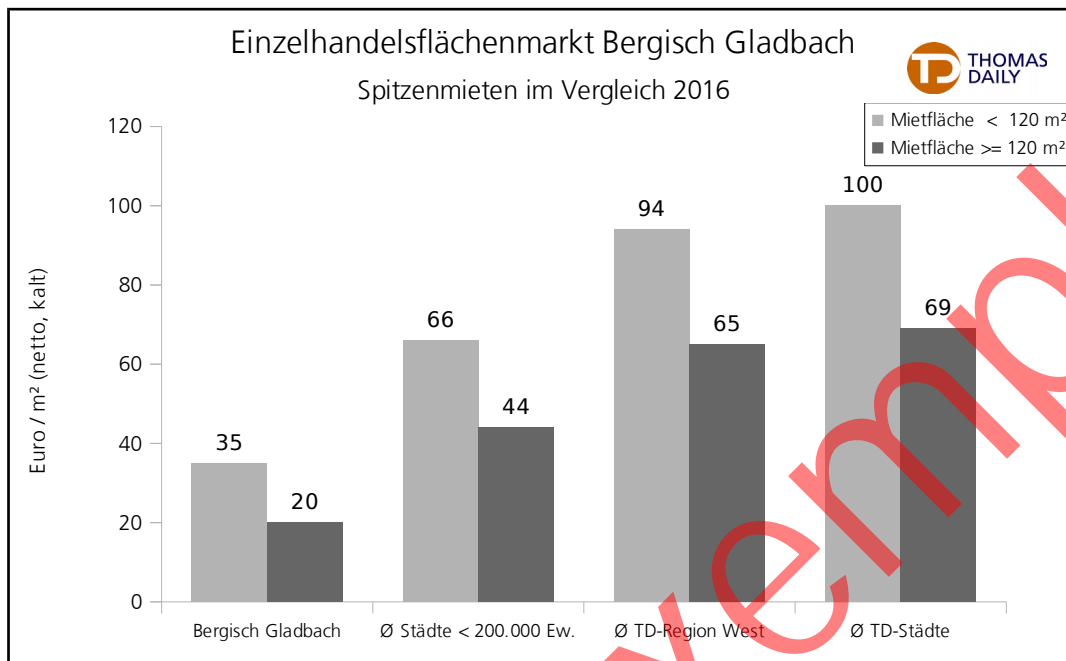
• Leerstandsquote* (in Prozent)	2016: k.A.	2015: 5,0	2014: 6,5	2013: k. A.	2012: 5,0
• Leerstandsentwicklung* in den vergangenen 12 Monaten	2016: ➔	2015: ➔	2014: ➔	2013: ↗	2012: ➔
• Prognose des Büroflächenleerstandes* in den kommenden 12 Monaten	2016: ➔	2015: ➔	2014: ➔	2013: ➔	2012: ➔

## Nachfrage

• Büroflächennachfrage* in den vergangenen 12 Monaten	2016: ⬇	2015: ⬇	2014: ⬇	2013: ⬇	2012: ⬇
• Prognose der Büroflächennachfrage* für die kommenden 12 Monate	2016: ➔	2015: ⬇	2014: ⬇	2013: ➔	2012: ⬇
• Praxis der Gewährung von Incentives* in den vergangenen 12 Monaten	2016: ↗	2015: ➔	2014: ➔	2013: ➔	2012: ➔
• Flächenzuwachs* in den kommenden 12 Monaten	2016: ⬇	2015: ➔	2014: ⬇	2013: ⬇	2012: ➔

**\*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 fehlerhafte 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 Flächen in 1A-Lage war in den vergangenen 12 Monaten leicht gesunken. Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten für Objekte bis 120 m<sup>2</sup> in den nächsten 12 Monaten unverändert bleiben.

## Mieten & Renditen

• Spitzenmiete 1A-Lage* (60 -120 m <sup>2</sup> Top-Mietflächen) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	2016: 35	2015: 30	2014: 40	2013: 40	2012: 30
• Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen* (> 120 m <sup>2</sup> Top-Mietfläche) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	2016: 20	2015: 25	2014: 35	2013: 30	2012: 25
• Spitzenmiete 1B-Lage* (60 -120 m <sup>2</sup> Mietfläche) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	2016: 18	2015: 20	2014: 20	2013: 20	2012: 20
• Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen* (> 120 m <sup>2</sup> Mietfläche) in Euro/m <sup>2</sup> (pro Monat netto, kalt)	2016: 12	2015: 10	2014: 15	2013: 15	2012: 10
• Nettoanfangsrendite* EZH-Flächen in 1A-Lage, in Prozent	2016: k.A.	2015: 5,5	2014: 5,8	2013: 6,0	2012: 5,5

• Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage* (60 - 120 m <sup>2</sup> Top-Flächen) in den letzten 12 Monaten	2016: ↘	2015: →	2014: →	2013: ↗	2012: →
• Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage*, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Flächen) in den letzten 12 Monaten	2016: ↘	2015: →	2014: →	2013: →	2012: →
• Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage* (60 -120 m <sup>2</sup> Top-Flächen) in den nächsten 12 Monaten	2016: →	2015: →	2014: →	2013: →	2012: →
• Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage*, größere Flächen (> 120 m <sup>2</sup> Top-Flächen) in den nächsten 12 Monaten	2016: ↘	2015: →	2014: →	2013: →	2012: →

## Nachfrage

• Nachfrage* in den letzten 12 Monaten	2016: →	2015: ↘	2014: →	2013: ↗	2012: ↘
• Prognose der Nachfrage* in den kommenden 12 Monaten	2016: →	2015: ↘	2014: →	2013: →	2012: ↘

**\*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 fehlende 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 2016

## Bürospitzenmiete <sup>1</sup>

Rang 2015	Rang 2016	Stadt	EUR/ m <sup>2</sup>
1	1	Frankfurt	38,00
2	2	München	35,00
5	3	Berlin	26,00
3	3	Düsseldorf	26,00
4	4	Hamburg	25,00
...	...	...	...
17	21	Neuss	10,80
17	22	Kassel	10,60
k. A.	<b>23</b>	<b>Bergisch Gladbach</b>	<b>10,50</b>
17	23	Cottbus	10,50
17	23	Erfurt	10,50
...	...	...	...
20	28	Witten	8,50
21	29	Schwerin	8,30
22	30	Gera	7,20
21	31	Hildesheim	7,00
23	31	Salzgitter	7,00

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

Rang 2015	Rang 2016	Stadt	EUR/m <sup>2</sup>
1	1	München	380,00
2	2	Berlin	320,00
2	2	Frankfurt	320,00
3	3	Hamburg	290,00
3	3	Stuttgart	290,00
...	...	...	...
30	31	Offenbach	40,00
k. A.	31	Schwerin	40,00
k. A.	<b>32</b>	<b>Bergisch Gladbach</b>	<b>35,00</b>
31	32	Cottbus	35,00
31	32	Gera	35,00
...	...	...	...
30	33	Mülheim an der Ruhr	30,00
k. A.	<b>33</b>	<b>Salzgitter</b>	<b>30,00</b>
31	<b>33</b>	<b>Villingen-Schwenningen</b>	<b>30,00</b>
k. A.	33	Witten	30,00
33	34	Wilhelmshaven	25,00

<sup>1</sup> ab 200 m<sup>2</sup> Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2016 für Hamm, Leverkusen und Pforzheim.

<sup>2</sup> Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m<sup>2</sup>; keine Angaben zur Spitzenmiete 2016 für Bamberg, Hamm, Hildesheim, Ingolstadt, Leverkusen und Passau.

<sup>3</sup> Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking 2016 als letzte Position Rang 31 (Büro) bzw. Rang 34 (EZH) vergeben.

## Der Wohnungsmarkt

### Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:  
z.B. Refrath, Herkenrath

Gute Lage:  
z.B. Frankenforst, Refrath, Moitzfeld

Einfache Lage:  
z.B. Kippekausen, Hand, Paffrath

### Kaufpreise 2016

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittlicher Objektpreis in EUR, gerundet, 100–150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ab 2000

Sehr gute Lage	400.000
Gute Lage	330.000
Einfache Lage	260.000
Tendenz der vergangenen 12 Monate	↗
Erwartung für die kommenden 12 Monate	↗

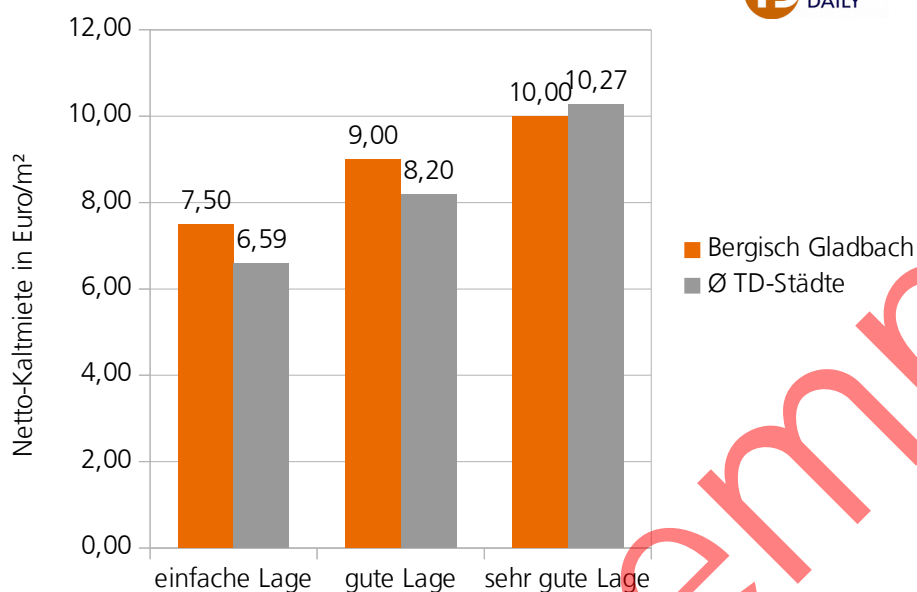
### Kaufpreise 2016

#### Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m<sup>2</sup>, gerundet, 60–80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ab 2000

Sehr gute Lage	2.800
Gute Lage	2.200
Einfache Lage	1.950
Tendenz der vergangenen 12 Monate	↗
Erwartung für die kommenden 12 Monate	↗

### Durchschnittliche Mietpreise 2016



### Mieten 2016

### Mietwohnungen

Durchschnittliche Mietpreise in EUR/m², gerundet

Sehr gute Lage	10,00
Gute Lage	9,00
Einfache Lage	7,50
Tendenz der vergangenen 12 Monate	↗
Erwartung für die kommenden 12 Monate	↗

### Leerstand und Nachfrage 2016

• Leerstandsquote (in Prozent)	10,0
• Leerstandsentwicklung in den zurückliegenden 12 Monaten	↘
• Leerstandsprognose für die kommenden 12 Monate	↘
• Nachfrage Wohnungskauf	↑
• Nachfrage Vermietung	↑

### Transaktionen 2016

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

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

## DEFINITIONEN UND BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

### Büroflächen

Als Büroflächen gelten Flächen, auf denen typische Schreibtisch Tätigkeiten 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 m<sup>2</sup> Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m<sup>2</sup> Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m<sup>2</sup> Mietfläche) unterschieden.

### Kaufkraft

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen der Bevölkerung (Nettoeinkommen aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, Renten, Pensionen, Arbeitslosen- und Sozialhilfe bzw. andere staatliche Transferleistungen). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft beinhaltet nur diejenigen Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

### Leerstand

Summe aller fertiggestellten Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind bzw. für Vermietung, Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.

### 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, durchgrüntem Wohngebiet mit aufgelockelter Bebauung, verkehrsgünstig gelegen und in der Nähe von Erholungsflächen. Stark nachgefragte innerstädtische Wohnquartiere fallen ebenfalls in diese Kategorie.

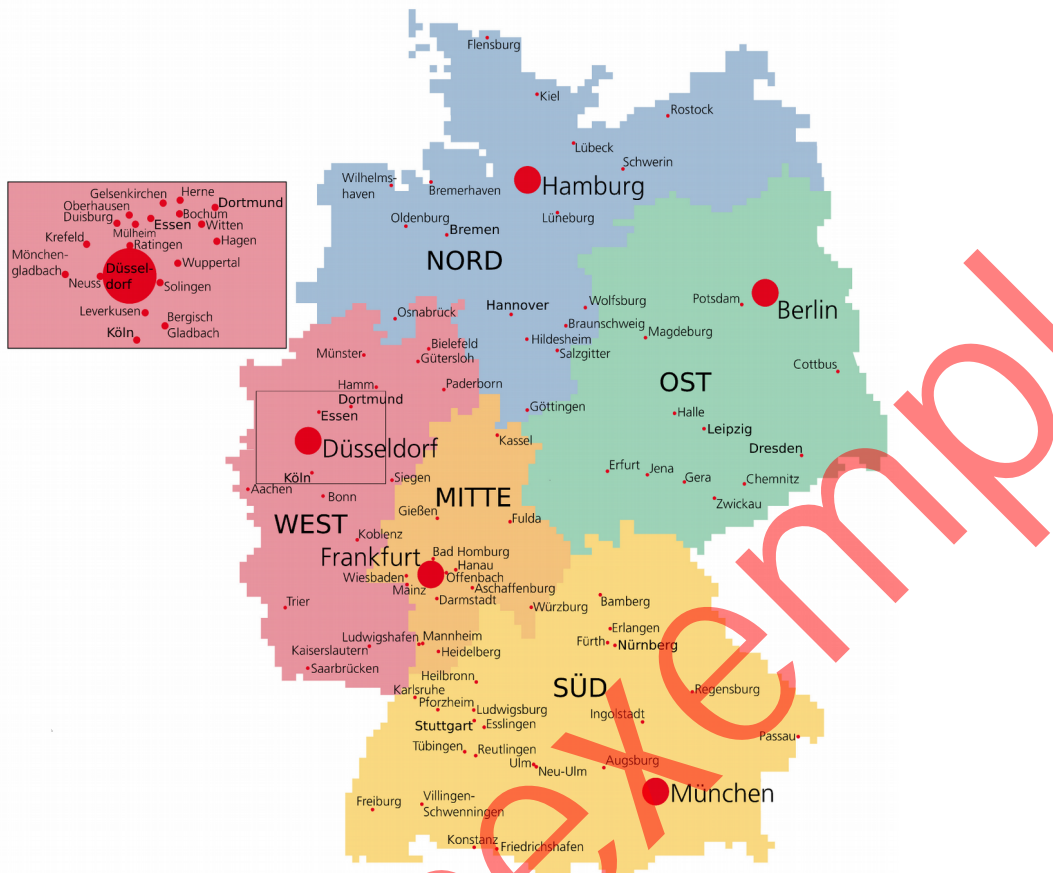
Sehr gute Wohnlagen weisen in der Regel alle Vorteile der guten Wohnlage auf, verfügen darüber hinaus noch über mindestens einen weiteren herausragenden Nutzungsvorteil wie Topographie oder eine besonders schöne Landschaft, Nachbarschaft und Umgebung. Sehr gute Wohnlagen sind oft geprägt durch luxuriöse 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 2016: 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 W Wf	Passau	B E W –
Augsburg	B E W Wf	Friedrichshafen	B E W Wf	Köln	B E W –	Pforzheim	– E W Wf
Bad Homburg	B E W Wf	Fulda	B E W Wf	Konstanz	B E W –	Potsdam	B E W –
Bamberg	B – – Wf	Fürth	B E W Wf	Krefeld	B E W Wf	Ratingen	B E – –
Berg. Gladbach	B E W Wf	Gelsenkirchen	B E W –	Leipzig	B E W Wf	Regensburg	B E W Wf
Berlin	B E W Wf	Gera	B E W –	Leverkusen	– – W –	Reutlingen	B E W Wf
Bielefeld	B E W Wf	Gießen	B E W Wf	Lübeck	B E W Wf	Rostock	B E W Wf
Bochum	B E W Wf	Göttingen	B E W Wf	Ludwigsburg	B E W –	Saarbrücken	B E W Wf
Bonn	B E W Wf	Gütersloh	B E W Wf	Ludwigshafen	B E W –	Salzgitter	B E W Wf
Braunschweig	B E W Wf	Hagen	B E W Wf	Lüneburg	B E – Wf	Schwerin	B E W –
Bremen	B E W –	Halle (Saale)	B E W Wf	Magdeburg	B E W –	Siegen	B E – Wf
Bremerhaven	B E W –	Hamburg	B E W –	Mainz	B E W Wf	Solingen	B E – Wf
Chemnitz	B E W Wf	Hamm	– – – –	Mannheim	B E – Wf	Stuttgart	B E W Wf
Cottbus	B E W Wf	Hanau	B E W Wf	Mönchengladbach	B E W Wf	Trier	B E W –
Darmstadt	B E – Wf	Hannover	B E W Wf	Mülheim a.d. Ruhr	B E – Wf	Tübingen	B E – Wf
Dortmund	B E W Wf	Heidelberg	B E W –	München	B E W Wf	Ulm	B E – Wf
Dresden	B E W Wf	Heilbronn	B E – Wf	Münster	B E W Wf	Vill.-Schwenn.	B E W –
Duisburg	B E W Wf	Herne	B E – –	Neu-Ulm	B E – Wf	Wiesbaden	B E W Wf
Düsseldorf	B E W –	Hildesheim	B – W Wf	Neuss	B E W –	Wilhelmshaven	B E W Wf
Erfurt	B E W Wf	Ingolstadt	B – W Wf	Nürnberg	B E W Wf	Witten	B E – –
Erlangen	B E W Wf	Jena	B E W Wf	Oberhausen	B E – –	Wolfsburg	B E W –
Essen	B E W Wf	Kaiserslautern	B E W Wf	Offenbach	B E – Wf	Wuppertal	B E W Wf
Esslingen	B E – Wf	Karlsruhe	B E – –	Oldenburg	B E W –	Würzburg	B E W –
Flensburg	B E W Wf	Kassel	B E W Wf	Osnabrück	B E W Wf	Zwickau	B E W –

**Ergebnisteile 2016:** B = Büro E = Einzelhandel W = Wohnen – = k.A. 2016  
**Zusatzinfos 2016:** Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung – = k.A. 2016, z.T. historische Ergebnisse bis 2012  
**Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und z.T. historische Ergebnisse bis 2012.**

## CREDITS

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

### **ASSMANN IMMOBILIEN GMBH**

Bensberger Straße 173, 51469 Bergisch Gladbach

[www.Assmann-Immobilien.de](http://www.Assmann-Immobilien.de)

### **GEUENICH IMMOBILIEN**

Wingertsheide 13, 51427 Bergisch Gladbach

[www.geuenich.de](http://www.geuenich.de)

### **Heinz P. Hinterecker Immobilien RDM e.K.**

Kölner Straße 99, 51429 Bergisch Gladbach

[www.hinterecker.de](http://www.hinterecker.de)

### **Wirtschaftsförderung Stadt Bergisch Gladbach**

Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach

[www.bergischgladbach.de](http://www.bergischgladbach.de)

Ansichtsexemplar

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](http://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.