



# Landkreis Neu-Ulm

## Gewerbeimmobilienmarktbericht

### Standortprofil



## Allgemeine Standortdaten

Bevölkerung	Neu-Ulm	Landkreis Neu-Ulm	Bayern
Anzahl gesamt 2018	58.707	174.200	13.076.721
Anzahl 15-65 Jahre (Anteil gesamt 2018)	38.991 (66,4 %)	114.598 (65,8 %)	8.635.050 (66,0%)
Entwicklungsprognose 2017-2037	stark zunehmend (+8,2 %) ↑	stabil (+2,4 %) →	zunehmend (+3,7 %) ↑

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018	Neu-Ulm	Landkreis Neu-Ulm	Bayern
Anzahl gesamt	29.430	65.906	5.598.946
Anteil Land/Forstwirtschaft	0,2 %	0,4 %	0,6 %
Anteil Produzierendes Gewerbe	34,7 %	41,8 %	32,6 %
Anteil Handel, Verkehr, Gastgewerbe	30,2 %	26,0 %	21,6 %
Anteil Dienstleister	34,9 %	31,8 %	45,3 %

Arbeitslosenquote 2018	Neu-Ulm	Landkreis Neu-Ulm	Bayern
Jahresdurchschnitt	2,5 %	2,1 %	2,9 %

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 2017	Neu-Ulm	Landkreis Neu-Ulm	Bayern
In Mio. €	-	5.945	545.791
Pro Kopf in €	-	34.616	42.060

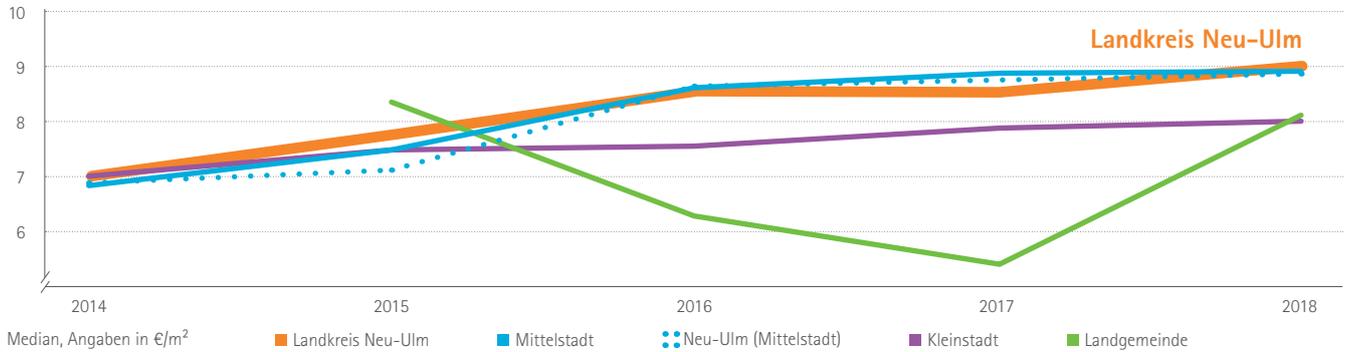
Einzelhandelskennzahlen 2019	Neu-Ulm	Landkreis Neu-Ulm	Bayern
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in €	7.424	7.367	7.534
Einzelhandelsumsatz pro Kopf in €	8.585	7.830	6.669
Zentralitätskennziffer	132,1	121,4	101,1

Informationen zu weiteren standortbezogenen Daten erhalten Sie bei Ihrer IHK. Ihre Ansprechpartner finden Sie am Ende des Dokuments.



# Marktsegment Büroimmobilien

## Mieten Büroimmobilien im Vergleich



## Mieten Büroimmobilien im Vergleich

	nach Lagen				
	Landkreis Neu-Ulm	Mittelstadt	Neu-Ulm (Mittelstadt)	Kleinstadt	Landgemeinde
2014	7,00 (3,45-11,98)	6,96	6,90	7,00	-
2015	7,77 (5,26-12,50)	7,52	7,10	7,50	8,29
2016	8,48 (4,04-14,73)	8,58	8,60	7,56	6,31
2017	8,50 (4,42-12,50)	8,81	8,80	7,90	5,41
2018	9,02 (5,49-14,10)	8,88	8,90	8,00	8,10

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Neu-Ulm

	≤ 250 m <sup>2</sup>		> 250 m <sup>2</sup>	
	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009
	2014	8,25 (4,90-13,33)	7,55 (4,90-11,67)	3,59 (2,25-7,50)
2015	8,07 (5,88-14,70)	8,00 (5,50-13,33)	6,90 (4,17-8,56)	6,90 (3,40-9,15)
2016	9,50 (6,00-17,50)	8,44 (5,50-15,33)	6,00 (2,38-12,00)	5,00 (2,26-9,50)
2017	9,79 (5,50-12,60)	8,45 (4,90-12,00)	8,50 (5,56-12,50)	5,95 (2,26-8,50)
2018	10,18 (6,32-17,50)	9,74 (5,95-17,00)	7,14 (3,10-12,50)	6,53 (3,19-10,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Mieten Büroimmobilien in Neu-Ulm nach Größe und Baujahr, 2018

Neu-Ulm (Mittelstadt)	8,90 (5,00-13,00)
≤ 250 m <sup>2</sup>	9,40
> 250 m <sup>2</sup>	6,20
Einfach (Baujahr < 2009)	10,00
Gut (Baujahr 2009 - 2018)	8,90

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Kaufpreise Büroimmobilien im Landkreis Neu-Ulm

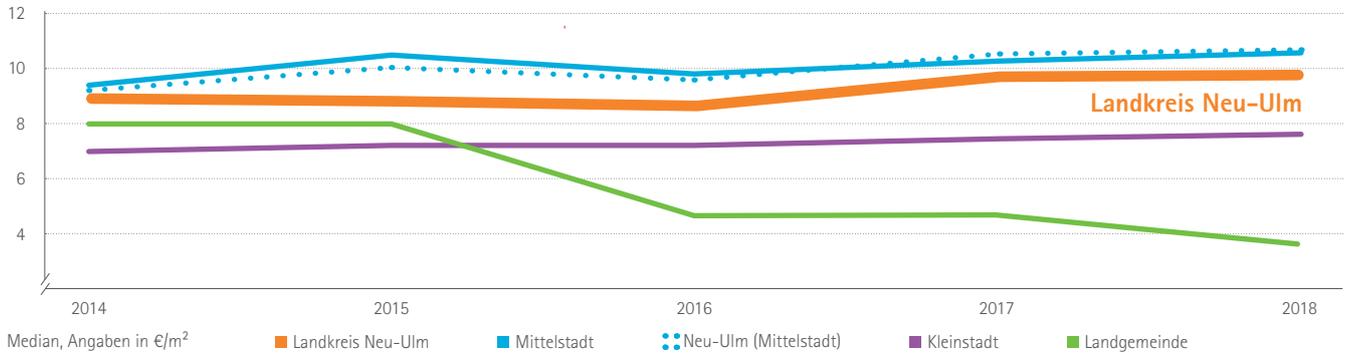
2014	2.118 (589-4.448)
2015	2.493 (783-4.448)
2016	2.593 (1.535-5.073)
2017	3.100 (875-5.073)
2018	2.345 (1.213-3.317)

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>



# Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

## Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich



## Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich

	nach Lagen				
	Landkreis Neu-Ulm	Mittelstadt	Neu-Ulm (Mittelstadt)	Kleinstadt	Landgemeinde
2014	9,00 (3,75-19,64)	9,38	9,10	7,00	7,86
2015	8,78 (5,50-15,57)	10,42	10,00	7,28	7,86
2016	8,61 (5,68-14,65)	9,78	9,60	7,13	4,71
2017	9,63 (5,68-19,60)	10,27	10,50	7,50	4,71
2018	9,73 (5,22-15,00)	10,60	10,60	7,56	3,66

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Mieten Einzelhandelsimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Neu-Ulm

	≤ 100 m <sup>2</sup>		> 100 m <sup>2</sup>	
	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009 - 2018 (*)	Baujahr < 2009
	2014	11,43 (7,20-22,52)	10,00 (7,06-22,52)	7,50 (3,33-15,00)
2015	7,00 (4,51-13,00)	9,46 (7,93-15,29)	7,00 (4,51-13,00)	6,84 (4,51-12,50)
2016	10,76 (6,63-26,63)	9,09 (5,13-15,11)	7,50 (5,63-13,00)	6,84 (5,63-12,88)
2017	12,12 (8,33-24,56)	11,16 (7,61-19,60)	5,70 (4,20-12,59)	7,13 (5,19-12,59)
2018	10,30 (6,82-19,46)	10,30 (6,82-19,46)	9,12 (5,00-15,32)	7,23 (4,69-14,81)

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>, (\*) geringe Fallzahlen

## Mieten Einzelhandelsimmobilien in Neu-Ulm nach Größe und Baujahr, 2018

Neu-Ulm (Mittelstadt)	10,60 (5,50-15,50)
≤ 100 m <sup>2</sup>	12,60
> 100 m <sup>2</sup>	8,70
Einfach (Baujahr < 2009)	11,70
Gut (Baujahr 2009 - 2018)	10,60

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>

## Kaufpreise Einzelhandelsimmobilien im Landkreis Neu-Ulm

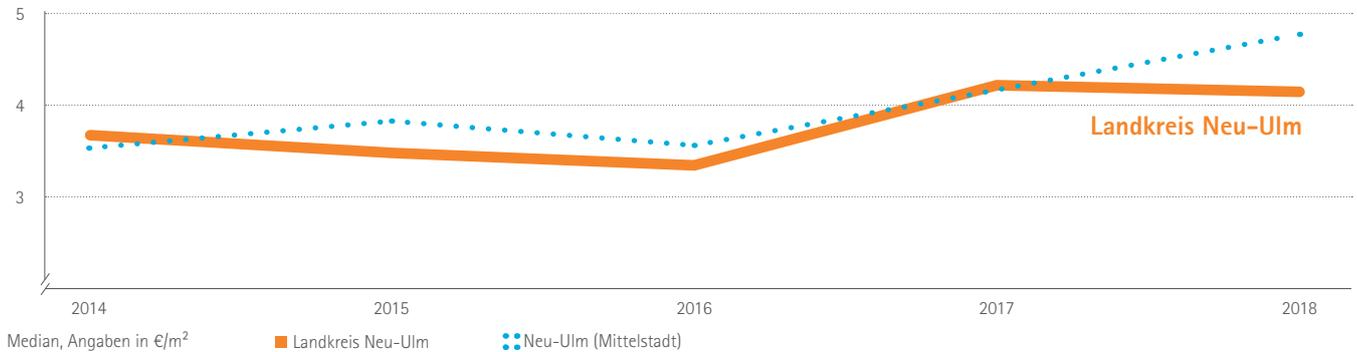
2014	2.023 (716-2.655)
2015	2.629 (716-3.520)
2016	2.903 (936-4.216)
2017	2.608 (708-4.201)
2018	1.971 (567-3.387)

Median (Spannweite), Angaben in €/m<sup>2</sup>



# Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien

## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Vergleich



## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Vergleich

	Landkreis Neu-Ulm	Neu-Ulm (Mittelstadt)
2014	3,67 (2,50-6,18)	3,50
2015	3,50 (1,68-6,00)	3,82
2016	3,33 (1,91-7,10)	3,57
2017	4,22 (2,23-6,76)	4,17
2018	4,12 (2,93-7,88)	4,76

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien nach Größe im Landkreis Neu-Ulm

	≤ 500 m²	> 500 m²
2014	3,50 (2,40-6,25)	3,34 (1,75-6,14)
2015	4,00 (2,50-6,79)	3,40 (2,00-6,14)
2016	3,53 (2,00-7,13)	3,00 (1,68-4,90)
2017	4,08 (2,20-7,50)	3,80 (1,55-5,50)
2018	4,92 (3,00-8,00)	3,80 (2,00-6,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Kaufpreise Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Landkreis Neu-Ulm

2014	692 (205-2.351)
2015	750 (205-2.351)
2016	980 (313-2.354)
2017	873 (475-2.354)
2018	855 (482-3.642)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

# Glossar

**Mieten:** Erfasst und dargestellt werden in der Regel die Angebotsmieten (ohne Nebenkosten). Es werden Höchst-, Spitzen- und Medianmieten sowie eine Spanne ausgewiesen.

**Spitzenmieten** umfassen die oberen 5 % der Angebote in der jeweiligen Lage, d. h. 5 % der Angebote liegen über diesem Wert. Sie entsprechen nicht der Höchstmiete. Zur Interpretation des Marktgeschehens wird zum Teil die realisierte Spitzenmiete dargestellt. Sie umfasst die oberen 3 % des Marktes des Vermietungsumsatzes und stellt hieraus den Median der Preise (Mieten oder Kaufpreise) dar.

**Höchstmiete** ist die höchste Miete der jeweiligen Lage. Sie wird nur für den Einzelhandel ausgewiesen.

**Medianmiete** ist der Wert in der Mitte der nach Größe geordneten Datenreihe der Mietangebote, d. h. mindestens 50 % der Mietangebote sind niedriger oder gleich der Medianmiete, beziehungsweise mindestens 50 % der Mietangebote sind gleich oder höher. Der Median wird für die Landkreise, ausgewählte Städte und für Stadttypen und Gemeindetypen (insgesamt) ausgewiesen.

**Spanne** beträgt in der Regel 10 % bis 90 % der Angebote.

**Qualität/Ausstattung** wird definiert durch die Einschätzung der Ausstattungsqualität der Anbieter und durch das Baujahr. Gut bedeutet: Das Baujahr des Gebäudes ist zehn Jahre oder jünger und/oder die Ausstattung ist gehoben bis luxuriös. Einfach bedeutet: Das Baujahr ist älter als zehn Jahre und/oder die Ausstattung ist normal.

**Kaufkraft** bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

**Einzelhandelsrelevante Kaufkraft** ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Einkäufe werden am Wohnort der Konsumenten erfasst.

**Zentralitätskennziffer** ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen bzw. wie viel Kaufkraft am Ort gebunden werden kann. Sie wird als Quotient aus Einzelhandelsumsätzen und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt.

**Stadttypen und Gemeindetypen** (vgl. laufende Raumbewertung des Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR):

**Großstadt:** Gemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern.

**Mittelstadt:** Gemeinde mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern, überwiegend haben diese Städte mittelzentrale Funktion.

**Kleinstadt:** Gemeinde mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern oder mit mindestens grundzentraler Funktion.

**Landgemeinde:** Gemeinde mit weniger als 5.000 Einwohnern und ohne grundzentrale Funktion.

**Hinweise zur Darstellung:**

**Allgemeine Standortdaten**

**Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen:**

Daten zur Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen liegen auf Gemeindeebene nicht vor. Die Darstellung erfolgt durch „-“.

**Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2018:**

Daten zur Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt liegen nur für einzelne Gemeinden vor. Wenn möglich wurden diese aufgeführt. Wenn eine Darstellung nicht möglich ist, wird dies durch „-“ gekennzeichnet.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:**

Die Aufteilung nach Anteilen für Land/Forstwirtschaft, produzierendes Gewerbe, Handel/Gastgewerbe und Dienstleistungen ist nicht für alle Gemeinden möglich. Ursache hierfür ist, dass der jeweilige Zahlenwert unbekannt, geheimzuhaltend oder nicht rechenbar ist. Wenn keine Datenangaben erfolgen können, ist dies mit „-“ gekennzeichnet.

**Miet-/Kaufpreisdaten:**

Wenn die Fallzahlen zu gering oder im Zeitverlauf sehr volatil sind, wurde auf die Darstellung verzichtet. Dies wird mit „-“ dargestellt.

**Haftungsausschluss:**

Der Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt. Die IHK übernimmt jedoch keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Die IHK weist ausdrücklich darauf hin, dass die aufgeführten Werte zwangsläufig generalisiert abgebildet werden. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Umfeld und der Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand etc.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Spannen abgedeckt. Vor diesem Hintergrund sind die Werte nur als Orientierungsrahmen für die aktuelle Preislage (Stand August 2019) zu verstehen. Letztendlich muss sich der Marktpreis im Einzelfall durch Angebot und Nachfrage bilden. Zudem unterliegen die Mieten stark der konjunkturellen Situation beim Vertragsabschluss. Es ist daher zu empfehlen, im konkreten Fall zusätzliche Erhebungen anzustellen und den Rat eines erfahrenen Maklers oder Sachverständigen einzuholen.

## Ansprechpartner:

IHK Schwaben

Christine Neumann

☎ 0821 3162-318

@ christine.neumann@schwaben.ihk.de

Tatjana Hübner

☎ 0821 3162-319

@ tatjana.huebner@schwaben.ihk.de

## Impressum

**Verleger und Herausgeber:** IHK Schwaben, Dr. Andreas Kopton, Peter Saalfrank, Stettenstraße 1+3, 86150 Augsburg

☎ 0821 3162-0 @ info@schwaben.ihk.de 🌐 schwaben.ihk.de

**Gestaltung:** Ideenmühle GmbH, Eckental; **Bildnachweis:** Titelbild AdobeStock © KB3, Stand: September 2019

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Gleiches gilt für die Weiterleitung, Weitergabe, Vervielfältigung, die Verbreitung oder Bearbeitung der elektronischen Datei.

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019 // empirica AG in Zusammenarbeit mit Fraunhofer -Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, August 2019 // Michael Bauer Research, September 2019