



# Stadt Memmingen

## Gewerbeimmobilienmarktbericht

### Standortprofil



## Allgemeine Standortdaten

Bevölkerung	Stadt Memmingen	Bayern
Anzahl gesamt 2018	43.837	13.076.721
Anzahl 15-65 Jahre, 2018 (Anteil an gesamt)	28.382 (64,7 %)	8.635.050 (66,0%)
Entwicklungsprognose 2017-2037	zunehmend (+3,2 %)	zunehmend (+3,7 %)

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018	Stadt Memmingen	Bayern
Anzahl gesamt	30.910	5.598.946
Anteil Land/Forstwirtschaft	0,2 %	0,6 %
Anteil Produzierendes Gewerbe	38,9 %	32,6 %
Anteil Handel, Verkehr, Gastgewerbe	22,4 %	21,6 %
Anteil Dienstleister	38,45 %	45,3 %

Arbeitslosenquote 2018	Stadt Memmingen	Bayern
Jahresdurchschnitt	3,1 %	2,9 %

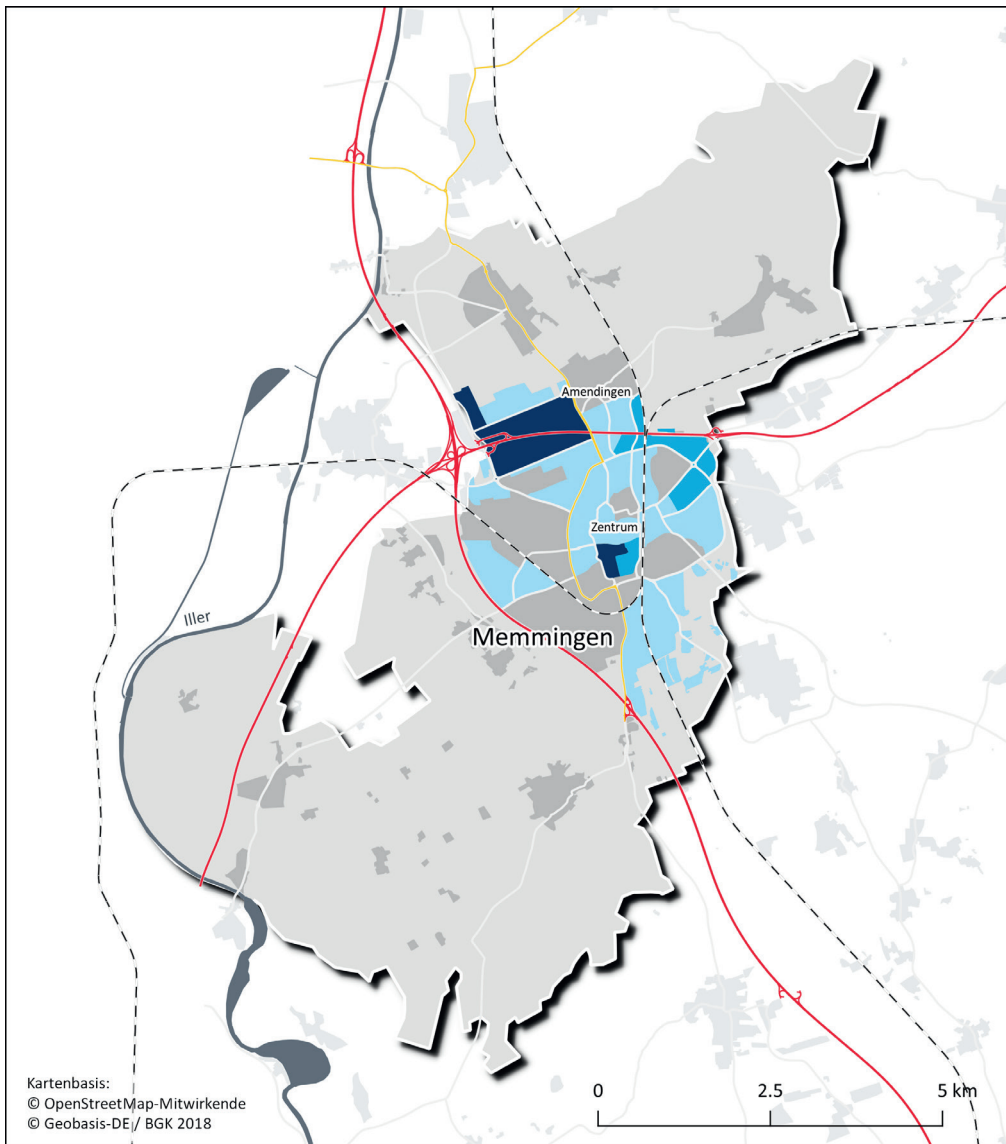
Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 2017	Stadt Memmingen	Bayern
In Mio. €	2.377	545.791
Pro Kopf in €	54.870	42.060

Einzelhandelskennzahlen 2019	Stadt Memmingen	Bayern
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in €	7.255	7.534
Einzelhandelsumsatz pro Kopf in €	11.658	6.669
Zentralitätskennziffer	183,6	101,1

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



# Marktsegment Büroimmobilien

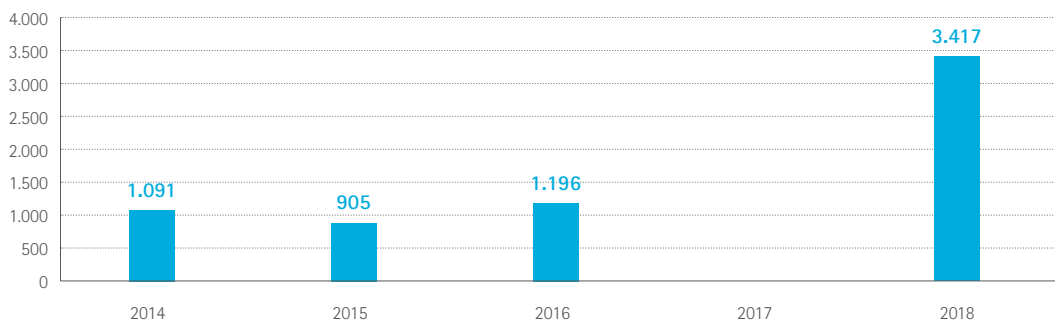


Datenbasis:  
empirica-preisdatenbank  
(empirica-systeme)

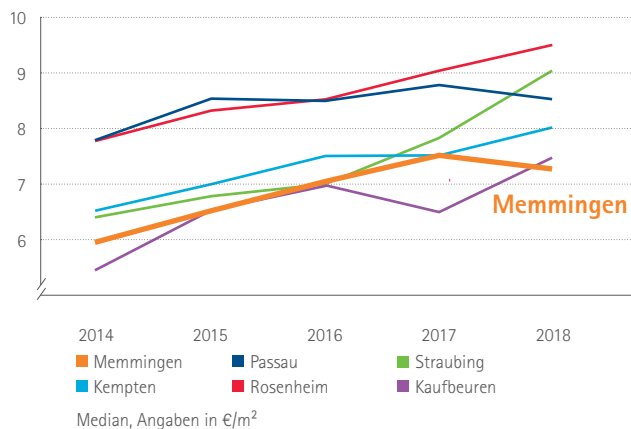
**empirica**

## Büroflächenneuzugang

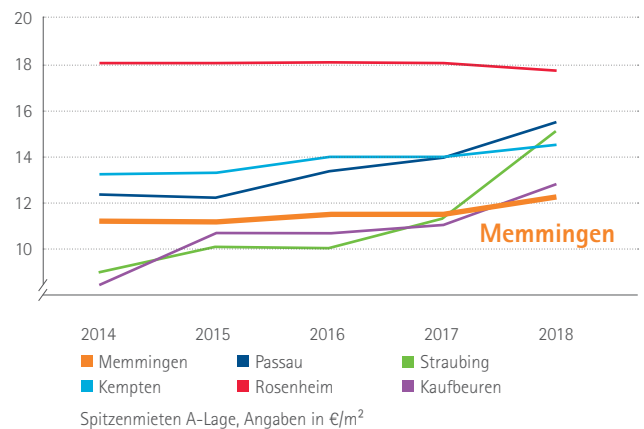
in m<sup>2</sup>



## Mieten im Vergleich



## Spitzenmieten im Vergleich



## Mieten nach Lagen

Jahr	nach Lagen				
	Stadt Memmingen	A-Lage (Spitzenmiete)	A-Lage (Median)	B-Lage (Median)	C-Lage (*) (Median)
2014	6,00 (3,46-9,50)	11,20	5,00 (2,50-11,20)	6,10 (2,00-9,50)	6,50 (3,00-9,90)
2015	6,50 (4,67-15,07)	11,20	5,50 (2,50-11,20)	6,10 (2,00-6,40)	6,50 (3,00-9,90)
2016	7,00 (5,50-11,54)	11,50	8,10 (6,00-11,50)	7,00 (3,10-9,50)	6,80 (5,40-9,90)
2017	7,50 (5,50-13,64)	11,50	8,80 (6,00-10,50)	8,30 (6,60-10,00)	6,80 (5,80-7,60)
2018	7,27 (5,00-11,17)	12,20	7,30 (6,00-10,50)	8,30 (5,00-10,00)	7,10 (5,00-8,00)

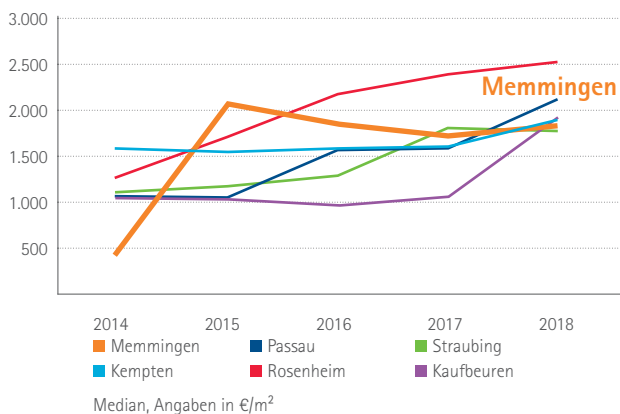
Spitzenmiete/Median (Spannweite), Angaben in €/m²; (\*) geringe Fallzahlen

## Mieten nach Größe und Baujahr

Jahr	≤ 250 m²		> 250 m²	
	Baujahr 2009-2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009-2018 (*)	Baujahr < 2009
2014	6,99 (3,46-10,00)	6,24 (4,00-9,86)	5,45 (2,50-9,88)	5,45 (2,50-6,50)
2015	6,48 (4,67-24,50)	6,79 (4,81-16,80)	5,45 (2,50-11,50)	5,45 (3,06-6,99)
2016	6,48 (4,74-17,14)	6,79 (5,30-11,54)	6,83 (4,00-11,50)	6,50 (5,50-7,17)
2017	8,01 (5,00-25,00)	8,00 (5,05-17,00)	6,83 (4,00-11,50)	6,50 (5,50-7,17)
2018	7,27 (5,00-10,00)	7,08 (5,00-11,17)	6,83 (4,00-11,50)	6,50 (5,00-8,89)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) geringe Fallzahlen

## Kaufpreise im Vergleich



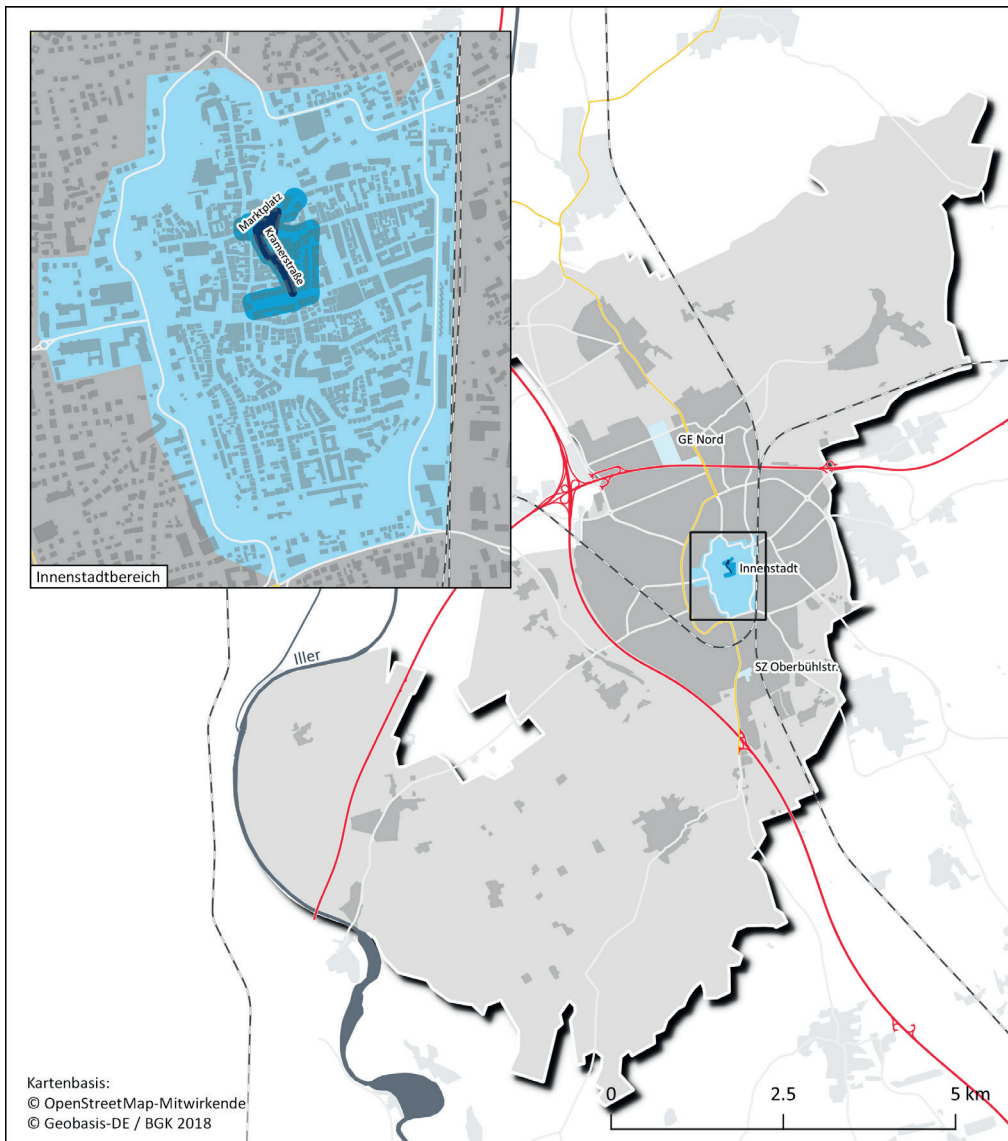
## Kaufpreise

2014	448 (818-2.599)
2015	2.076 (229-2.832)
2016	1.840 (229-2.841)
2017	1.721 (362-3.160)
2018	1.840 (889-4.000)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) geringe Fallzahlen in Memmingen



# Marktsegment Einzelhandelsimmobilien



## Memmingen

### EINZELHANDELSLAGEN - MIETE

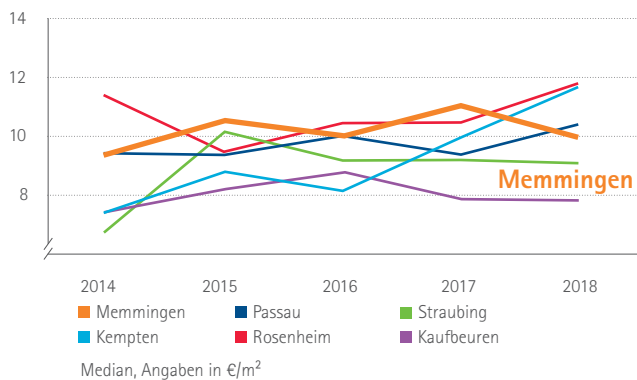
- Top-A
- A
- Innenstadt / Zentrum / Altstadt
- Stadtteil- / Nebenlage
- Siedlungsfläche
- Stadtgebiet
- Autobahn
- Bundesstraße
- Sonstige Hauptverkehrsachse
- Bahn
- Fluss

Datenbasis:  
empirica-Preisdatenbank  
(empirica-systeme);  
In Anlehnung an das  
Zentrenkonzept der Stadt  
Memmingen

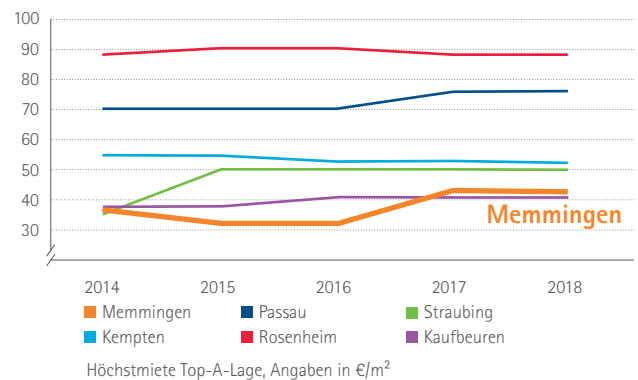
**empirica**

Kartenbasis:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende  
© Geobasis-DE / BGK 2018

## Mieten im Vergleich



## Höchstmieten im Vergleich



## Mieten nach Lagen

	nach Lagen				
	Stadt Memmingen	Top-A-Lage (Höchstmiete)	A-Lage (Median)	Innenstadt/Zentrum/Altstadt (Median)	Stadtteilzentren/Nebenlagen (Median)
2014	9,38 (5,83-15,08)	37,00	25,00	9,00 (3,60-13,50)	12,00 (4,90-15,00)
2015	10,42 (6,88-19,59)	33,00	25,00	9,00 (5,10-19,60)	10,00 (4,90-15,00)
2016	10,00 (6,15-27,59)	33,00	30,00	9,00 (5,60-19,60)	10,00 (4,90-15,00)
2017	11,01 (4,88-30,41)	43,00	33,00	17,00 (6,50-30,30)	11,00 (4,90-12,70)
2018	9,90 (4,18-19,17)	43,00	33,00	17,00 (8,40-31,50)	11,00 (7,10-12,70)

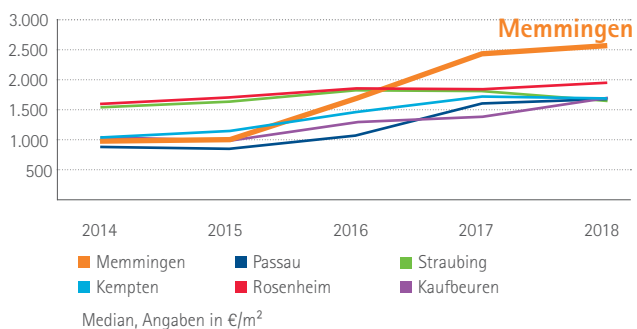
Höchstmiete/Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten nach Größe und Baujahr

	≤ 100 m²		> 100 m²	
	Baujahr 2009–2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009–2018 (*)	Baujahr < 2009
2014	9,38 (6,09-16,25)	9,74 (5,57-16,25)	7,22 (6,48-13,36)	8,46 (5,83-15,00)
2015	9,40 (5,83-23,30)	10,53 (7,58-19,59)	9,25 (6,69-20,77)	7,89 (6,48-28,17)
2016	9,41 (5,57-30,34)	10,00 (6,18-20,00)	11,27 (6,90-28,17)	7,89 (5,83-27,59)
2017	13,46 (9,38-32,50)	12,67 (9,38-32,50)	9,34 (4,88-25,00)	8,43 (3,86-25,00)
2018	13,57 (6,00-30,41)	13,57 (6,00-30,41)	7,60 (3,60-15,00)	8,00 (3,29-15,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) geringe Fallzahlen

## Kaufpreise im Vergleich



## Kaufpreise (\*)

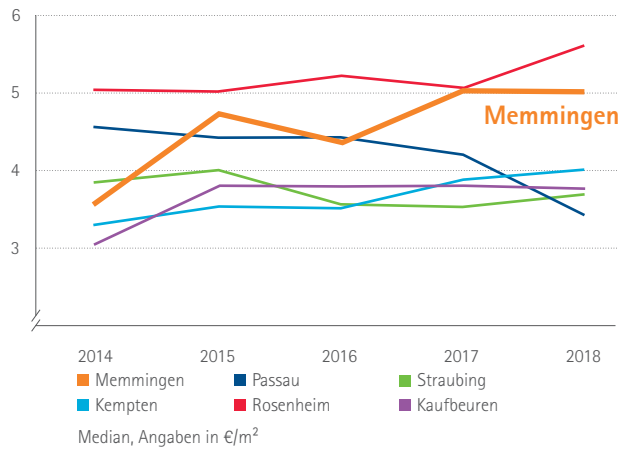
2014	956 (294-2.599)
2015	1.014 (561-2.832)
2016	1.667 (717-2.841)
2017	2.410 (584-3.160)
2018	2.544 (584-4.000)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) geringe Fallzahlen



# Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien

## Mieten im Vergleich

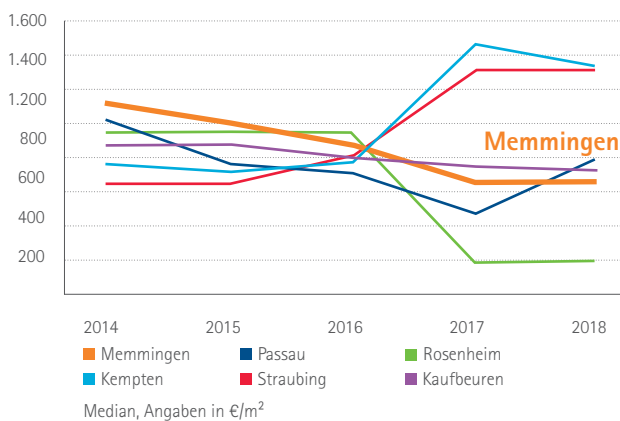


## Mieten nach Größe

	Stadt Memmingen	nach Größe	
		≤ 500 m²	> 500 m²
2014	3,57 (2,50-19,04)	4,00 (2,50-6,72)	2,78 (2,78-6,40)
2015	4,71 (2,50-16,01)	4,71 (2,50-6,72)	5,00 (2,50-6,40)
2016	4,33 (2,51-10,86)	4,33 (2,50-5,26)	4,50 (3,10-8,00)
2017	5,00 (3,20-10,86)	6,40 (3,33-8,00)	4,50 (3,20-6,40)
2018	5,00 (3,00-12,27)	5,00 (3,14-7,38)	3,50 (3,00-6,62)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) geringe Fallzahlen

## Kaufpreise im Vergleich



## Kaufpreise

2014	1.118 (889-6.700)
2015	1.000 (587-4.375)
2016	877 (491-4.375)
2017	654 (212-1.591)
2018	654 (212-1.591)

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 kreisfreien Städte (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.

**Bürolagen:** Die Bürolagen werden anhand der Miethöhen abgegrenzt. Dabei wird unterschieden in A-, B- und C-Lagen.

**A-Lagen** sind definiert als Lagen, in denen im Jahr 2018 bezogen auf das ganze Marktgebiet 10 % der höchsten Angebote registriert wurden.

**B-Lagen** sind definiert als Lagen, in denen im Jahr 2018 bezogen auf das ganze Marktgebiet 10 % bis 20 % der höchsten Angebote registriert wurden.

**C-Lagen** sind Lagen mit den restlichen Angeboten.

In A-Lagen ist das Angebot (zum Teil historisch bedingt) am höchsten, in B-Lagen geringer als in A-Lagen und in C-Lagen am niedrigsten. In A-Lagen ist das Angebot hoch und die Qualität der Angebote sehr verschieden, d. h. es gibt hier sowohl hochwertige Flächen als auch Substandard nebeneinander. Dementsprechend kann es sein, dass es am unteren Rand deutlich günstigere Angebote als in B-Lagen oder in C-Lagen gibt (vergleichbares gilt für B-Lagen in Bezug auf die C-Lagen).

**Einzelhandelslagen:** Bei den Einzelhandelslagen handelt es sich um Konsumlagen (nach gif e.V.), die nach der Passantenfrequenz abgegrenzt werden. 1er Lagen liegen innerhalb des Zentrums und werden nach Top-A-, A-, B- oder C-Lage unterschieden. 2er-Lagen liegen außerhalb des Zentrums. Sie orientieren sich zudem an den jeweiligen kommunalen Einzelhandelszentrenkonzepten.

**Top-A-Lage** ist eine Lage, in der 95 % des Spitzenwertes der Passantenfrequenz erreicht wird.

**A-Lage** ist eine Lage, in der 75 % des Spitzenwertes der Passantenfrequenz erreicht wird.

**Innenstadt/Zentrum/Altstadt** (bzw. B- und C-Lagen) sind Lagen, in denen 50 % bis 75 % (B-Lage) bzw. maximal 50 % (C-Lage) des Spitzenwertes der Passantenfrequenz erreicht werden. Da eine Abgrenzung zwischen B- und C-Lage nicht unproblematisch ist, wurde auf eine Differenzierung verzichtet.

**Stadtteilzentren/Nebenlagen** sind Lagen, die durch Einzelhandelsbetriebe geprägt werden, deren Sortiment überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet ist. Kunden nehmen meist nur geringe Fahrzeiten in Kauf (keine überregionale Anziehung). Diese Lagen befinden sich außerhalb des Zentrums.

**Fachmarkt(-zentrum)** ist eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums meist in nicht integrierten, verkehrsorientierten Lagen, das einheitlich geplant und zentral (Vermietung/Management) verwaltet wird.

**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.

**Hinweis zur Darstellung:** Bei sehr geringen Fallzahlen oder im Zeitverlauf sehr volatilen Werten wurde auf eine Darstellung verzichtet.

## 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

Niklas Gouverneur

☎ 0821 3162-318

@ niklas.gouverneur@schwaben.ihk.de

Tatjana Hübner

☎ 0821 3162-319

@ tatjana.huebner@schwaben.ihk.de

## Impressum

**Verleger und Herausgeber:** IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86150 Augsburg

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

**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, August 2019