

TD 100 Cities Survey 2021

Der Marktbericht für Wohnen, Büro- und Einzelhandelsflächen

Stuttgart



Über uns

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

Mit den kostenfreien **TD Morning News** erreichen wir täglich mehr als 32.000 Immobilienexperten. Unser umfassendes Recherche-Tool **TD Premium** bietet unseren Abonnenten online Zugriff auf den größten Fachinformationspool der Branche: Das System verknüpft intelligent News und Transaktionen, Projekte, Marktdaten und Unternehmensnachrichten.

TD 100 Cities Survey

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

Verfahren

Die diesjährige Befragung für den TD 100 Cities Survey wurde von Januar 2021 bis Februar 2021 durchgeführt. Befragt wurden **Makler, Bewerter, Bauträger, Wirtschaftsförderungen** sowie **Gutachterausschüsse** der 100 Städte. Das Research-Team von THOMAS DAILY konzipierte die Fragebögen zur Abfrage aller marktrelevanten Themen für die Segmente Gewerbe und Wohnen, wertete tausende Antworten aus und telefonierte mit zahlreichen Marktteilnehmern in ganz Deutschland. Die Ergebnisse der einzelnen Assetklassen spiegeln das Jahr 2020 wider. Darüber hinaus wurden Prognosen für das Jahr 2021 getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich Einschätzungen mit Zukunftsbezug und Prognosen im Verlauf der Corona-Pandemie ändern können und unsere Ergebnisse die Einschätzungen zum Erhebungszeitpunkt wiedergeben.

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

Beim Vergleich zwischen den Pfeildarstellungen (Einschätzungsfragen) und den konkreten Zahlenwerten sowie bei der historischen Betrachtung der Zahlen- und Pfeilreihen untereinander muss kein unmittelbarer Zusammenhang bestehen. Widersprüchliche Trendaussagen und reale Preisentwicklungen können unterschiedliche Gründe haben, wie z.B. fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit. Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

Sind Sie ein Immobilienexperte in Ihrer Stadt?

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

Senden Sie uns Ihre Angaben und profitieren Sie:

- Beleg Ihrer Expertise am Markt
- Sichtbarkeit Ihrer Aktivitäten für über 4.000 TD-Premium-Nutzer
- Steigerung Ihrer Marktpresenz
- 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 38 55 9 150

E marktbefragung@thomas-daily.de

W www.thomas-daily.de

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt die 15. Ausgabe des TD 100 Cities Survey – unser Marktbericht 2021 zu den wichtigsten Immobilienstandorten in Deutschland. Besonders in diesem außergewöhnlichen Jahr möchten wir uns herzlich bei allen Experten bedanken, die Auskunft über ihren lokalen, aber auch über den regionalen Immobilienmarkt erteilt und Ihre professionellen Einschätzungen geteilt haben. Ohne die Experten vor Ort wäre diese ausführliche Marktbefragung nicht möglich.

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die deutsche Immobilienwirtschaft prosperierend und viele Städte fernab der großen Metropolen gewannen an Attraktivität. Die Top-Assets zeigten einen konstant stabilen Aufwärtstrend. Und dann kam Covid-19. Die Entwicklungen um die Corona-Pandemie machen auch vor der Immobilienwirtschaft nicht halt. Verschiedene Szenarien, Annahmen und Prognosen prägen die Branche. Welche Assets gelten weiterhin als stabil? Wo lohnen sich noch Investments? Welche Standorte bieten besondere Chancen?

Mit der Herausgabe unseres Immobilienmarktberichtes verfolgen wir das Ziel, vor allem außerhalb der großen Metropolen belastbare Marktinformationen bereitzustellen. Werden die Großstädte bereits gut beleuchtet, fehlt es den kleineren, wirtschaftlich nicht zu vernachlässigenden Standorten verstärkt an qualitativen Marktinformationen. Besonders deutlich wird dieser Anspruch seitens der Marktakteure mit Blick auf den Wohnimmobilienmarkt, der seit einigen Jahren aufgrund von Wohnraumknappheit und hohen Preisen in Ballungsgebieten eine Nachfrageverschiebung und steigende Preise in mittleren und einfachen Lagen sowie kleineren Städten aufweist. Dieser Trend hat sich wiederholt gezeigt. Die Kaufpreise und Mieten sind auch im Jahr 2020 erneut gestiegen. Neben den klassischen A- und B-Standorten zeigt sich diese Entwicklung auch in C- und D-Städten. Wohnimmobilien gelten weiterhin als sicherer Anlagehafen und werden kaum bis gar nicht von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beeinflusst.

Trotz besonderer Herausforderungen, zwischenzeitigem Lockdown und Home-Office hält sich der Büroimmobilienmarkt 2020 auf einem relativ stabilen Niveau. Insbesondere die Big 7 waren von steigenden Mieten aber einem leichten Anstieg der Leerstände geprägt. Die betrachteten Städte abseits der A-Märkte verzeichneten dagegen einen leichten Rückgang der Mieten und eine allgemein leicht negative Tendenz. Schwierige Marktbedingungen und Unsicherheiten spiegelten sich im Einzelhandelssegment – außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels - wider. Diese negative Entwicklung führt zu einem weiteren Rückgang der Mieten. Dieser Trend wird sich, nach Meinung der Experten, auch 2021 weiter fortsetzen.

Umso wichtiger ist es für die Marktakteure, einen kompakten Überblick darüber zu erhalten, wie sich die einzelnen Immobiliensegmente in den verschiedenen Städten entwickeln und welche Potentiale, Kosten und Renditen diese bieten. Auch wenn sich die Suche belastbarer Daten für bestimmte Regionen als schwierig erweist, so hat sich die Datenlage grundsätzlich verbessert. Wir sehen es als unsere Aufgabe, Daten zu liefern, um einen aktiven Beitrag zu mehr Markttransparenz zu leisten. Dieses Ziel erreichen wir insbesondere durch die Einschätzungen unserer lokalen Datenpartner. Besonders Akteure kleinerer Standorte laden wir vor diesem Hintergrund herzlich dazu ein, als Experten am TD 100 Cities Survey teilzunehmen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Marktberichten und wünschen Ihnen spannende sowie informative Einblicke.

Silvina Lorenz, Research Manager

und Ihr THOMAS DAILY Research-Team

INHALTSVERZEICHNIS

Über uns	2
Vorwort	3
Credits	5
Stadtprofil	7
Aussagen der lokalen Wirtschaftsförderung zur Stadtentwicklung	10
Rahmendaten	11
Sozioökonomische Rahmendaten	11
Beschäftigung und Arbeitsmarkt	12
Rahmendaten Bauen	13
Ergebnisse	14
Ergebnisse Büroflächenmarkt	14
Ergebnisse Einzelhandelsflächenmarkt	17
100 Cities Ranking Büro- und EZH-Spitzenmieten	20
Ergebnisse Wohnungsmarkt	21
Übersicht der Städte und Berichtsbände des TD 100 Cities Survey 2021	24
Definitionen und Begriffserklärungen	25
Disclaimer	26

CREDITS

THOMAS DAILY bedankt sich bei allen lokalen Experten – auch bei jenen, die ungenannt bleiben wollten – für ihre Kooperation bei der Erstellung der vorliegenden Marktstudie. Bei der Analyse des Immobilienmarktes der Stadt Stuttgart wurde THOMAS DAILY freundlicherweise unterstützt durch folgende Experten:

albrings + müller ag

Silberburgstraße 157, 70178 Stuttgart

www.am-ag.de

b2 Immobilien Invest GmbH

Anna-Schieber-Weg 46, 73728 Esslingen

www.b2-immobilieninvest.de

Catella Property Group

Marienstraße 15, 60329 Frankfurt am Main

www.catella.com

Colliers International Deutschland GmbH

Königstraße 5, 70173 Stuttgart

www.colliers.de

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

www.di-deutscheimmobilien.de

Engel & Völkers Commercial Stuttgart

Königstraße 39, 70173 Stuttgart

www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial

Immoraum GmbH

Uhlandstraße 14, 70182 Stuttgart

www.immoraum.de

Kreissparkasse Böblingen

Wolfgang-Brumme-Alle 1, 71034 Böblingen

www.kskbb.de

Lorenz, Näve & Kollegen Real Estate GmbH & Co. KG

Calwer Straße 17, 70173 Stuttgart

www.lorenz-naeve.de

LUDWIG imMOBILien

Rüsternweg 7, 70597 Stuttgart

www.ludwig-immobilien.de

Mair & Goyke Prime Estates GmbH

Richard-Wagner-Straße 12, 70184 Stuttgart

www.prime-estate-partners.de

PH REAL Peter Holtz Real Estate Services

Klopstockstraße 20, 70193 Stuttgart

www.ph-real.de

RWM - Real Werte Management GmbH

Königstraße 36, 70173 Stuttgart

www.realwertemanagement.com

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Schönbornstraße 19, 76646 Bruchsal

www.schuerrer-fleischer.de

SÜDREAL Consulting GmbH

Theodor-Heuss-Straße 30, 70174 Stuttgart

www.suedreal.de

TOP SHOP GmbH

Augsburger Straße 631, 70329 Stuttgart

www.top-shop.de

Stadt Stuttgart, Abteilung Wirtschaftsförderung

Marktplatz 1, 70173 Stuttgart

www.stuttgart.de

Stuttgart

Baden-Württemberg



Stadtkreis
Oberzentrum



639.753 Einwohner
(Stand: 01.01.2020)



Fläche in km²
207,35

Kurzprofil

Stuttgart ist die Landeshauptstadt Baden-Württembergs. Sie bildet mit ihrer Region den drittgrößten Ballungsraum Deutschlands und ist eine weltweit führende Hightech-Region. Daimler-Benz, Porsche und Bosch stehen als Weltmarken für die Schwabenmetropole. Mit den beiden Automobilmuseen beheimatet die Stadt zwei Bauten von spektakulärer Architektur. Zudem ist sie bekannt für ihre charakteristische Kessellage zwischen Weinbergen und Wäldern, das Großprojekt Stuttgart 21 und ihr Wahrzeichen, den ersten Fernsehturm der Welt.

Historie und Lage

Kennzeichnend für Stuttgart ist ihre besondere topographische Lage. Sie liegt in einem von Wäldern und Weinbergen umgebenen Talkessel des Neckars, was klimatisch, aber auch städtebaulich besondere Herausforderungen birgt. Die Hauptstadt Baden-Württembergs ist zudem das Zentrum des regionalen Ballungsraums Mittlerer Neckar mit rd. 2,7 Mio. Einwohner*innen. Die Pendlerverflechtung ist seit Jahrzehnten hoch. Im Gegensatz zu den anderen A-Städten hat Stuttgart traditionell ein bevölkerungsmäßig stark wachsendes Umfeld prosperierender Mittelstädte mit sich tendenziell angleichenden Preisen. Darüber hinaus hat sie mitsamt ihrer Region in Deutschland die höchste Industrie- und Siedlungsdichte.

Erstmals urkundlich erwähnt wird Stuttgart 1229. Sie soll sich im 10. Jh. (950) aus einem herzoglichen Pferdegestüt entwickelt haben. Durch den Bau des Eisenbahn-Streckennetzes im 19. Jh. stellt die Stadt die Weichen für ihr wirtschaftliches Wachstum und ihre Entwicklung hin zu einem Industriestandort. Deutschlandweit führend wird sie in der Textilherstellung sowie in den Bereichen „Maschinenbau, Feinmechanik und Elektrotechnik“ (Quelle: Stadt Stuttgart).

Wissenschaft, Kultur und Bildung

Stuttgart zählt zu den bedeutendsten deutschen Zentren für Wissenschaft und Forschung. Die Stadt verfügt über sieben öffentliche Universitäten und Hochschulen, darunter u.a. die Universität Stuttgart mit technischer Ausrichtung, die Uni Hohenheim, die Hochschule der Medien sowie die Hochschule für Technik. Darüber hinaus sind in der Stadt 17 Forschungseinrichtungen angesiedelt, darunter das deutschlandweit zweitgrößte Forschungszentrum der Fraunhofer Gesellschaft im Stadtteil Vaihingen.

Zu den wichtigsten Forschungsgebieten zählen laut städtischen Angaben „Mobilität, Automobil, Maschinenbau, Lasertechnologie, die Entwicklung neuer Werkstoffe, die Umwelt- und Energietechnik sowie IT- und Kommunikationstechnologien und Softwareentwicklung“.

Stuttgarts kulturelles Angebot ist enorm. Bereits vier Mal ist die Stadt im Kultur-Städteranking des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) und der Privatbank Berenberg zur deutschen Kulturmetropole Nr. 1 gekürt worden, zuletzt im Jahr 2018. Sie stellt sich damit vor Dresden, München und Berlin. Die Stadt ist bekannt für ihre zahlreichen Theater. Das Staatstheater mit seiner Oper, dem Ballett und dem Bereich Schauspiel zählt zu den größten Drei-Sparten-Theatern in Europa.

Wirtschaft

Stuttgart und seine Region gehören zu den weltweit führenden Innovations- und Produktionszentren. Das Rückgrat der Region bilden traditionell die Automobilindustrie sowie der Maschinenbau. Mit einer Exportquote von 66,1 % gehört sie noch vor München zu den exportstärksten Regionen Deutschlands (Quelle: Strukturbericht Region Stuttgart 2019). Die Stadt beheimatet vier Dax-Konzerne und ist neben Berlin und München die Wachstumsstadt in Deutschland. Weltmarken wie Mercedes-Benz, Porsche, Bosch und Allianz sind hier ansässig. Charakteristisch für Stuttgart und Region ist die in allen Segmenten weit überdurchschnittliche Immobilien-Eigentümerquote. Die ortsansässigen globalen Konzerne wie die starken Mittelständler bauen selbst, sind Eigennutzer und halten traditionell große Bestände. Infolge fortschreitender Rationalisierung sowie Automatisierung der Produktion gewinnt in der Autostadt der tertiäre Bereich mit wirtschaftsnahen Dienstleistungen seit Jahren eine stark wachsende Bedeutung. Verwaltung und Medien, Forschung und Entwicklung, Ingenieur- und Architekturwesen sind die expandierenden Bereiche. Mit 38,1 % Beschäftigtenanteil in wissensintensiven Branchen belegt Stuttgart unter den A-Städten Platz 4 nach Frankfurt, München und Düsseldorf (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit). Sie verfügt nicht nur über die höchste Ingenieursdichte in Deutschland, sondern hat auch bundesweit den höchsten Anteil von Beschäftigten in der Kulturwirtschaft.

Auch Stuttgarts Wirtschaft hatte 2020 mit den Folgen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Wie eine Untersuchung der IHK Region Stuttgart ergab, stieg die Zahl der Arbeitslosen zwischen März und August um 37 % auf 76.921 Personen. Lag die Arbeitslosenquote 2019 im Jahresdurchschnitt noch bei 3,6 %, kletterte sie 2020 auf 4,7 % (Quelle: Agentur für Arbeit Stuttgart, Jahresbericht).

Immobilienmarktentwicklung & Ausblick

Büroimmobilienmarkt

Der Stuttgarter Büroimmobilienmarkt mit etwa 8 Mio. m² Fläche ist gekennzeichnet durch das geringe Flächenangebot, eine hohe Nachfrage und steigende Preise. Vor diesem Hintergrund ist mit der Corona-Pandemie ein neuer Einflussfaktor hinzugekommen, der vor allen Dingen das Vermietungsgeschehen am Markt beeinflusst. So hat Stuttgart im ersten Halbjahr 2020 den stärksten Umsatzrückgang unter den deutschen A-Standorten hinnehmen müssen, wie JLL in einer Pressemitteilung erklärte. Laut Colliers lag der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen bei rd. 96.500 m², was der niedrigste

Wert seit 2005 gewesen sei. Für das gesamte Jahr 2020 ermittelte das Beratungsunternehmen einen Flächenumsatz von rd. 139.500 m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 55 % entspricht. Die Büromieten blieben aufgrund des weiterhin knappen Flächenangebots stabil. Die Leerstandsquote lag zwischen 2 % (JLL) und 3 % (Colliers).

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Stuttgart ist mit einer hohen Kaufkraft (111,2), einem Einzugsbereich von ca. 2,7 Mio. Einwohnern sowie (neben Düsseldorf) der höchsten Zentralität (118,2) unter den Top-7-Standorten eine attraktive Einkaufsstadt. Sie hat sich in den vergangenen Jahren zudem stark verändert. Die Konzentration auf die Innenstadt sowie auf große Center in der Region hat sprunghaft zugenommen und den Stadtteil-Einzelhandel zum Teil ausgetrocknet. Zu den 1A-Lagen in der Innenstadt gehören u.a. die Königstraße, Calwer Straße und Hirschstraße. Hier werden in der Spitze Mietpreise von bis zu 278 Euro/m² erzielt. Stuttgart verfügt über mehr als 1,1 Mio. m² Einzelhandelsfläche, davon mehr als 400.000 m² in der Innenstadt. Allein in den Jahren 2014 und 2015 sind über 70.000 m² Verkaufsfläche durch die Eröffnung der Einkaufszentren Gerber und Milaneo entstanden. Mit dem Dorotheen-Quartier kamen im Jahr 2017 zusätzlich 11.000 m² Einzelhandelsfläche hinzu.

Wohnimmobilienmarkt

Das stetige Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 2010 bis 2018 hat zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geführt. In Stuttgart wird allerdings nicht genug gebaut, um den Bedarf decken zu können. Die Leerstandsquote von unter 1 % zeigt, wie angespannt der Wohnungsmarkt ist. Bauland ist ein knappes Gut und die Kessellage der Stadt lässt eine großflächige Erweiterung nicht zu. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mietpreise wider, die laut aktuellem Mietspiegel erneut innerhalb von zwei Jahren (2018-2020) um 7,7 % auf 10,34 Euro/m² gestiegen sind. Im Zeitraum von 2017 bis 2019 stellte das Statistikamt eine Steigerung von 7,2 % auf 9,60 Euro/m² fest. Weder die Corona-Krise noch die rückläufigen Einwohnerzahlen in den Jahren 2019 und 2020 haben an der Preisdynamik am Stuttgarter Wohnungsmarkt etwas geändert: Laut einer Untersuchung des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart seien die Angebotsmieten innerhalb des ersten Halbjahres 2020 durchschnittlich um 2,7 % gestiegen (Quelle: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 09/2020). Der Angebotspreis für eine Bestandswohnung lag bei durchschnittlich 14,66 Euro/m². Experten gehen davon aus, dass sich an der angespannten Wohnmarkt-

lage mittelfristig nichts ändern und die Preise weiter steigen werden.

Neuer Wohnraum soll indes durch Nachverdichtung entstehen. Bis 2029 sollen in Stuttgart 20.000 Wohnungen errichtet werden (2.000 pro Jahr), so das erklärte Ziel des neuen Oberbürgermeisters Frank Nopper.

Stadtrelevante Entwicklungen

Das Rosenstein-Quartier gilt als das größte Stadtentwicklungsprojekt Stuttgarts. Es soll in zentraler Lage nördlich des Hauptbahnhofs auf einem 85 ha großen Areal entstehen. Allerdings werden die Bauflächen für den neuen Stadtteil erst nach Abschluss des Bahnhofsbaus „Stuttgart 21“ frei, voraussichtlich im Jahr 2025. Die

Planungen sehen ein klimaneutrales Quartier mit insgesamt 7.500 Wohnungen vor. Die Projektentwicklung ist in vier Abschnitte aufgeteilt bestehend aus dem „Euro-pa-quartier“, dem Gleisbogenpark (20 ha für Grün- und Parkanlagen), dem Rosensteincampus sowie dem Kreativquartier „Maker City“, das auf einer Grundstücksfläche von 5 ha realisiert werden soll. Durch den neuen Stadtteil wird der Hauptbahnhof aus seiner bisherigen Randlage ins Zentrum der Innenstadt rücken. Weitere bedeutende Bauprojekte sind das Wohn- und Gewerbequartier „NeckarPark“ in Bad Cannstatt mit bis zu 850 Wohnungen sowie der „VAI Campus“ auf dem ehemaligen IBM-Areal in Stuttgart-Vaihingen mit insgesamt 1.800 Wohnungen.

Die größten Vermietungen 2020

Gebäudename/Adresse	Mieter	Nutzung	Fläche
Office Campus Stuttgart	Bundesanstalt für Post und Telekommunikation	Büro	14.500 m²
Office Campus Stuttgart	Stadt Stuttgart	Büro	13.000 m²
Nordbahnhofstraße 1	Kulturverein Wagenhalle	Gewerbe	9.500 m²
Mercedesstraße 9	BD Apartment GmbH	Hotel	7.500 m²
Das Hammerwerk	Autobahn GmbH des Bundes	Büro	6.500 m²
Das Gerber	Ruby GmbH	Hotel und Büro	6.000 m²
Hofener Straße 22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	3.600 m²
Breitwiesenweg 19	ALTEN GmbH	Büro	3.232 m²

Die Top-Bauprojekte 2020

Projektname/Adresse	Projektentwickler	Nutzung	Fläche
Wohnquartier Hofbräu-Areal	ALDI SÜD Dienstleistungs-GmbH & Co. oHG	Wohnen	13.750 m²
Filderbahnplatz	Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner e.G.	Büro, Wohnen	4.115 m²

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 Stuttgart:

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

- Bahnprojekt Stuttgart 21

Wo entstehen neue Stadtteile und größere Wohngebiete?

- NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt (450-600 neue Wohnungen)
- Eiermann-Campus in Stuttgart-Vaihingen
- Rosensteinquartier in Stuttgart-Mitte (Stuttgart 21)
- Hackstraße in Stuttgart-Ost
- Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach
- Rote Wand in Stuttgart-Nord

Wo entstehen neue Gewerbegebiete?

- Keine exklusiven, nur in Kombination mit Wohnnutzung, s. vorherige Frage

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 in Giebel, Rot, Hallschlag, Fasanenhof, Neugereut, Dürtlewang, Gablenberg
- Nahversorgung Konkret, Förderung der Nahversorgung in unterversorgten sog. Defiziträumen, Gesamtstädtisches Programm
- Stadtteilzentren Konkret, Förderprogramm zur Revitalisierung von Stadtteilzentren, Gesamtstädtisches Programm

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

- NeckarPark für Gewerbe- und Wohnimmobilien

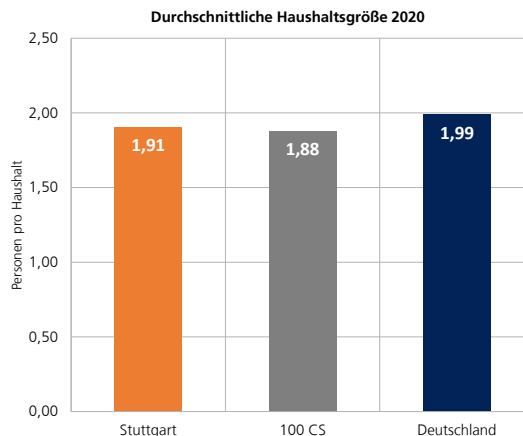
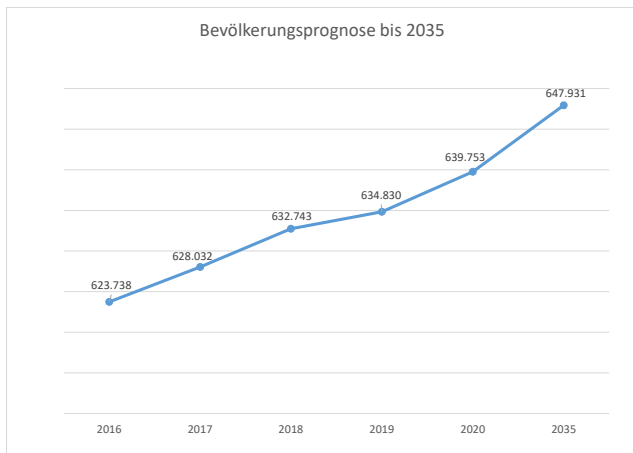
THOMAS DAILY bedankt sich für die Auskünfte der Wirtschaftsförderung Stuttgart. Den Link zur Internetpräsenz sowie die Kontaktdaten der Wirtschaftsförderung können Sie der Credits-Seite in diesem Bericht entnehmen.

Sozioökonomische Rahmendaten Stuttgart

Alle Daten auf Gemeindeebene außer öffentlicher Haushalt

Bevölkerung und Haushaltsgröße

Einwohnerzahl (Stand: 01.01.2020)	639.753
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2035	1,28 %



Öffentlicher Haushalt

Öffentliche Verschuldung	k.A.	EUR/Kopf	Ø TD 100 CS-Städte	2.243 EUR/Kopf
Schuldenstand des Kernhaushalts der Gemeinde je Einwohner zum 30.06.2018				
Grunderwerbssteuer 2020	5,0%			
Hebesätze 2020				
Gewerbesteuer	420%			
Grundsteuer (B)	520%			

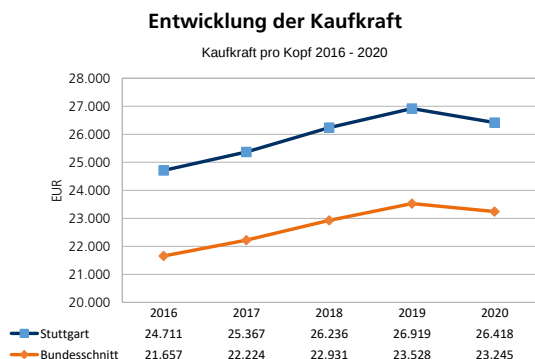
Kaufkraft

Allgemeine Kaufkraft 2020

Index	113,7
pro Kopf in EUR	26.418

Einzelhandelsbezogene Kaufkraft 2020

Index	111,1
pro Kopf in EUR	7.594



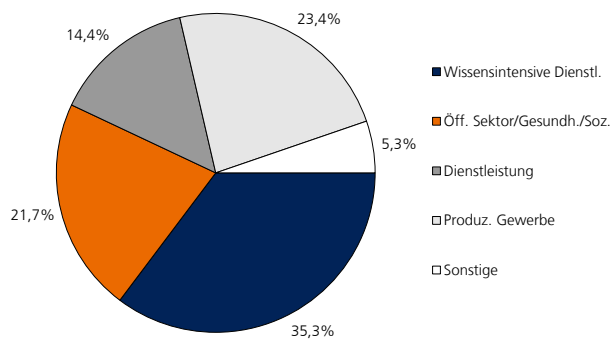
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB-Research Nürnberg; Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK); Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 423.052
Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2020)

Pendlersaldo 160.610
(30.06.2020)

Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten 30.06.2020

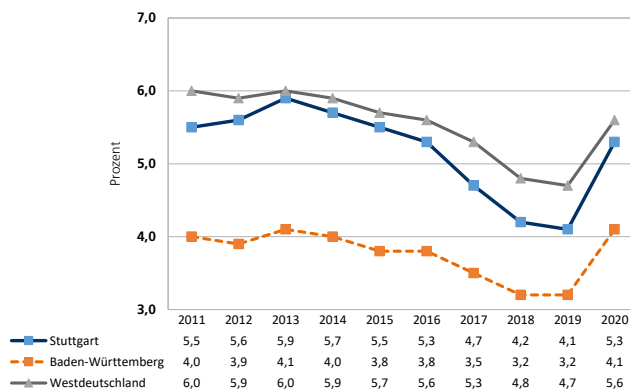


Ø TD 100 CS:

Dienstleistung:	20,79%	Öff. Sektor:	28,46%	Sonstige:	4,09%
Wissensint. DL:	23,71%	Produz. Gewerbe:	21,01%		

Arbeitslosenquoten 2011 - 2020

bez. auf alle zivilen Erwerbspersonen



Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen THOMAS DAILY

Stuttgart

Alle Daten auf Gemeindeebene

Baustatistik

Wohneinheiten 2019
(Stand 31.12.2019)

315.331 WE

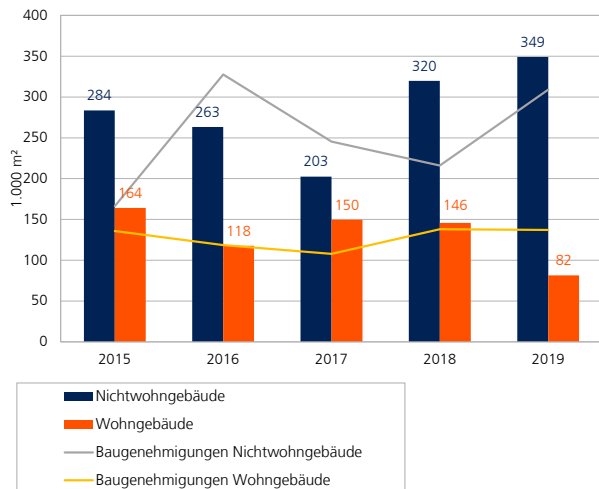
Fertigstellung Wohnungen 2015-2019

8.098 WE

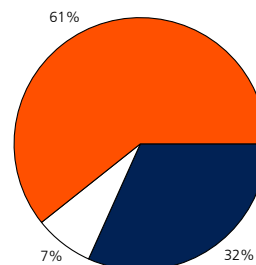
Fertigstellung 2015-2019 pro 1.000 Ew. 12,7 WE/1.000 Ew.
bez. auf Einwohnerzahl 01.01.2019; Durchschnitt TD 100 CS = 14,2

Baufertigstellungen

Nutzfläche / Wohnfläche in 1.000 m²



Wohnfertigstellungen nach Gebäudearten



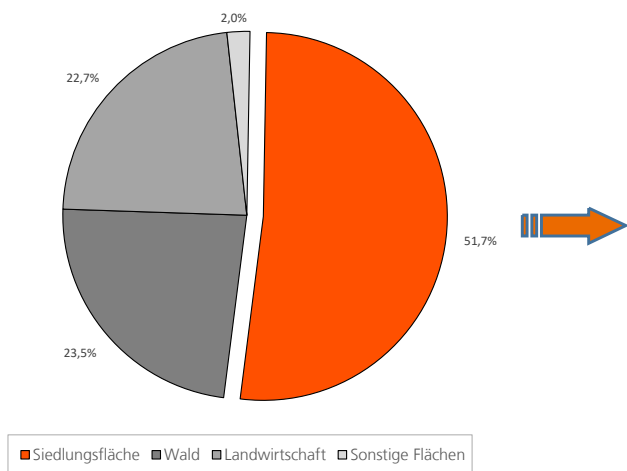
Kaufwerte Bauland

Stuttgart

	2019	2018	2017	2016	2015
Veräußerte Gesamtfläche (m²)	180.000	127.000	164.000	235.000	332.000
Kaufsumme aller Transaktionsfälle (TEUR)	250.195	189.824	156.607	225.758	265.034
Durchschnittlicher Bodenpreis (EUR/m²)	1.390,37	1.500,34	956,68	960,59	797,65

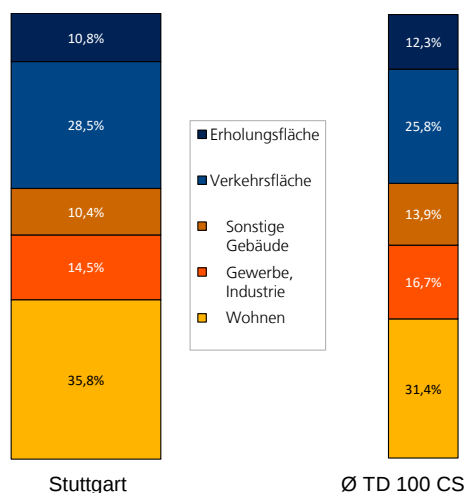
Flächennutzung

Aufteilung der Bodenfläche



Datenstand: 31.12.2019

Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Nutzungsarten



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

Gebäudeflächen (Wohnen, Gewerbe und Industrie, sonst. Gebäude): Zur Gebäude- und Freifläche gehören Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind.

Erholungsfläche: Die Erholungsfläche umfasst unbebaute Flächen, die überwiegend dem Sport, der Erholung oder dazu dienen, Tiere oder Pflanzen zu zeigen sowie Friedhofsflächen. Hierzu gehören u.a. Grünanlagen einschließlich Parks, Schrebergärten und dgl. sowie Sportflächen und Campingplätze.

Verkehrsfläche: Unbebaute Flächen, die dem Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr sowie Landflächen, die dem Verkehr auf den Wasserstraßen dienen. Zudem sind hier Betriebsflächen (unbebaute Flächen, die überwiegend gewerblich, industriell oder für Zwecke der Ver- und Entsorgung genutzt werden, wie z.B. Halden, Lagerplätze, Deponien und dgl.) in der Verkehrsfläche enthalten.

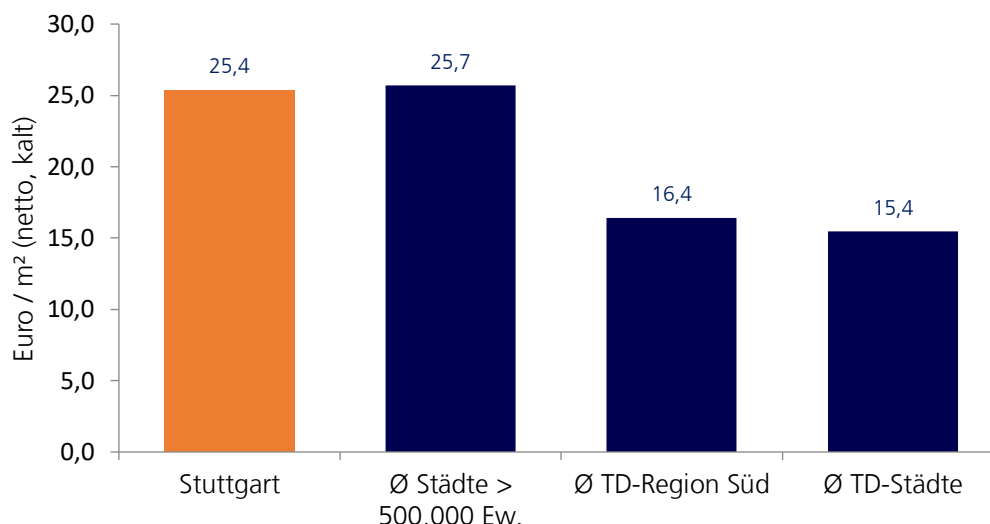
Büro



Nachfolgend sind die Befragungsergebnisse des TD 100 Cities Surveys 2021 im Einzelnen dargestellt, gegliedert nach Büro-, Einzelhandelsflächen- und Wohnungsmarkt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel werden zusätzlich die Werte aus den vorherigen Jahrgängen ab 2016 angegeben.

Der Büroflächenmarkt

Büroflächenmarkt Stuttgart Spitzenmieten im Vergleich 2020



Incentives

kürzere Mietlaufzeiten, mietfreie Zeit, Mietsenkung in der Anfangsphase, Staffelmieten, Sonderkündigungsrecht, Zuschuss/Übernahme von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen

Prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete*:

2020 2,00 - 3,99 %

2019 2,00 - 3,99 %

Büro-Toplagen

Europaviertel, Innenstadtlage innerhalb des Cityringes, Königstraße

Büroflächenbestand in m²: 8.099.100

Büroflächenumsatz der letzten 12 Monate: 128.800

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

Mietpreise & Renditen

	2020	2019	2018	2017	2016
Spitzenmiete* Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	25,40	24,15	23,70	24,00	22,80
Durchschnittsmiete Büroflächen ab 200 m², in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	15,90	16,70	14,00	13,50	12,80
Entwicklung der Spitzenmiete in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↘	↗	↗
Prognose für die Spitzenmiete in den kommenden 12 Monaten	→	↗	→	↗	↗
Nettoanfangsrendite (in Prozent)	3,10	3,26	3,25	3,80	4,20
Transaktionsvolumen (Verkauf) in den letzten 12 Monaten	↘	↗	↗	→	→

Leerstand

	2020	2019	2018	2017	2016
Leerstandsquote (in Prozent)	3,06	1,81	2,30	2,10	3,40
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↗	↘	↘	↘	↘
Prognose des Büroflächenleerstands in den kommenden 12 Monaten	↗	↘	↘	↘	↘

Nachfrage

	2020	2019	2018	2017	2016
Büroflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	→	↑	↗	↗	↗
Prognose der Büroflächennachfrage in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗	↗	↗
Praxis der Gewährung von Incentives in den vergangenen 12 Monaten	↗	↘	↘	→	↘
Flächenzuwachs in den kommenden 12 Monaten	→	↘	↘	→	→

*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 fehlliegende Prognosen in der Vergangenheit.

Grundsätzlich werden die Zahlenwerte aus der jährlichen Befragung bei der Auswertung mit Hilfe von Benchmark-Werten sorgfältig plausibilisiert. Dies gilt jedoch nicht für die historischen Reihen in Hinblick auf die tatsächliche Entwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt in den letzten vier Jahren.

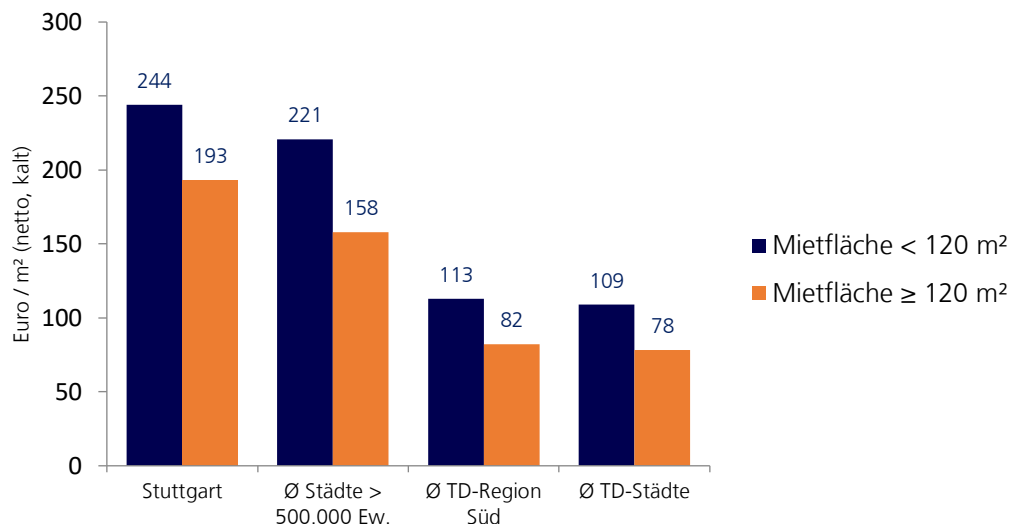
Einzelhandel



Der Einzelhandelsflächenmarkt

Einzelhandelsflächenmarkt Stuttgart

Spitzenmieten im Vergleich 2020



Kleinere Einzelhandelsflächen (60 m² bis 120 m²)

Die Spitzenmiete kleinerer Einzelhandelsflächen (< 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten leicht gesunken. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2021 für Objekte bis 120 m² leicht fallen werden. Insgesamt erwarten die befragten Experten für das kommende Jahr eine leicht rückläufige Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in 1A-Lage.

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

Größere Einzelhandelsflächen (ab 120 m²)

Die Spitzenmiete größerer Einzelhandelsflächen (> 120 m²) in 1A-Lage ist in den vergangenen Monaten leicht gesunken. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsmieten in 2021 für Objekte über 120 m² leicht fallen werden.

Mietpreise & Renditen

	2020	2019	2018	2017	2016
Spitzenmiete 1A-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	244	278	290	310	290
Spitzenmiete 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	193	200	200	200	225
Spitzenmiete 1B-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	108	112	110	120	110
Spitzenmiete 1B-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in Euro/m² (pro Monat netto, kalt)	77	77	70	70	60
Nettoanfangsrendite EZH-Flächen in 1A-Lage (in Prozent)	3,36	3,41	3,00	3,30	3,80
Kaufpreisvervielfältiger* EZH-Flächen in 1A-Lage	27	28	32	30	

Entwicklung

	2020	2019	2018	2017	2016
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m² Top-Mietfläche) in den vergangenen 12 Monaten	↘	↘	→	↗	→
Entwicklung der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in den vergangenen 12 Monaten	↘	→	→	→	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage (60 – 120 m² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘	↘	→	→	→
Prognose der Spitzenmiete in 1A-Lage, größere Flächen (> 120 m² Top-Mietflächen) in den kommenden 12 Monaten	↘	→	↘	↘	→

Nachfrage

	2020	2019	2018	2017	2016
Einzelhandelsflächennachfrage in den vergangenen 12 Monaten	↘	→	→	→	↗
Prognose der Nachfrage in den kommenden 12 Monaten	↘	→	↘	→	↗

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

100 Cities Ranking

Bürospitzenmiete¹

Rang 2019	Rang 2020	Stadt	
1	1	Frankfurt	44,5
3	2	Berlin	41,5
2	3	München	40,2
4	4	Hamburg	31,5
5	5	Düsseldorf	28,60
		...	
		...	
7	6	Stuttgart	25,4
6	7	Köln	24,8
8	8	Bonn	21,6
12	9	Mannheim	18,5
13	10	Hannover	18,1
		...	
		...	
60	61	Gütersloh	9,8
54	61	Wilhelmshaven	9,8
51	62	Cottbus	8,9
62	63	Gera	7,8
k.A.	64	Salzgitter	7,7

Spitzenmiete Einzelhandel²

Rang 2019	Rang 2020	Stadt	
1	1	München	359
3	2	Frankfurt	295
2	3	Berlin	270
4	3	Düsseldorf	270
5	4	Stuttgart	244
		...	
		...	
6	5	Hamburg	232
7	6	Köln	228
8	7	Dortmund	200
9	8	Hannover	191
10	9	Münster	163
		...	
		...	
k.A.	45	Herne	27
49	46	Cottbus	26
51	47	Villingen-Schwenningen	23
52	48	Solingen	20
k.A.	48	Wilhelmshaven	20

¹ ab 200 m² Mietfläche; keine Angabe zur Spitzenmiete 2020 für Bremen, Bremerhaven, Fulda, Hamm, Neu-Ulm, Schwerin und Zwickau

² Top-Objekte 1A-Lage, zw. 60 – 120 m²; keine Angaben zur Spitzenmiete 2020 für Bergisch Gladbach, Bremen, Bremerhaven, Darmstadt, Essen, Fulda, Hamm, Lüneburg, Mainz, Mülheim an der Ruhr, Neuss, Neu-Ulm, Oberhausen, Offenbach, Paderborn, Passau, Pforzheim, Ratingen, Reutlingen, Salzgitter, Schwerin, Siegen, Wiesbaden, Witten, Wolfsburg und Zwickau.

³ Aufgrund von Mehrfachbelegungen desselben Ranges wurde im diesjährigen Ranking als letzte Position Rang 64 (Büro) bzw. Rang 48 (EZH) vergeben.

Wohnen



Der Wohnungsmarkt

Übersicht der Lagen

Sehr gute Lage:

Bopser, Diemershalde, Frauenkopf, Gänsheide, Killesberg, Kriegsberg, Mitte, Sillenbuch, Lenzhalde, Haigst

Gute Lage:

Feuerbach, Frauenkopf, Gänsheide, Haigst, Innenstadt, Lenzhalde, Sillenbuch, Sommerrain, Sonnenberg, Vaihingen, Weinsteige, West, Bad Cannstatt, Fasanenhof

Einfache Lage:

Möhringen, Nordbahnhof, Rot, Stammheim, Zuffenhausen

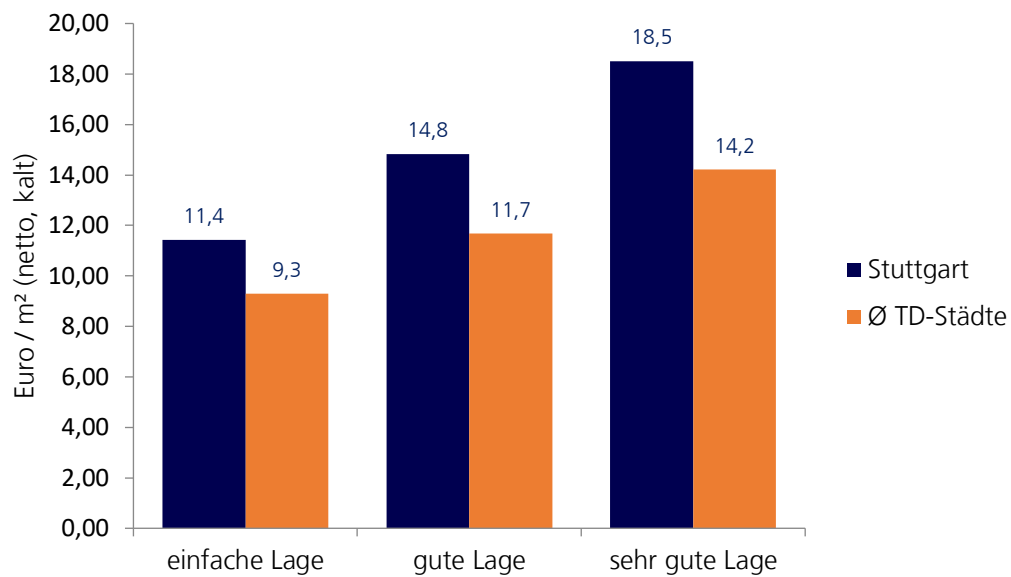
Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (EUR, 100-150 m² Wfl., Neubau)

	2020	2019	2018
Sehr gute Lage	1.400.000	1.400.000	1.300.000
Gute Lage	1.000.000	940.000	900.000
Einfache Lage	740.000	595.000	500.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

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

	2020	2019	2018
Sehr gute Lage	9.400	7.800	7.000
Gute Lage	7.100	5.700	5.500
Einfache Lage	5.300	4.100	4.000
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↑
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	→

Durchschnittliche Mietpreise 2020



Mieten

	2020	2019	2018
Sehr gute Lage	18,50	18,00	16,00
Gute Lage	14,80	14,70	14,00
Einfache Lage	11,40	12,00	12,00
Tendenz in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	↗
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	→	↗	↗

Leerstand und Nachfrage

	2020	2019	2018
Leerstandsquote (in Prozent)	2,75	0,60	0,50
Leerstandsentwicklung in den vergangenen 12 Monaten	↗	→	↘
Leerstandsprognose in den kommenden 12 Monaten	→	→	↘

Nachfrage Wohnungskauf	↗	→	↗
Nachfrage Vermietung	↗	→	→

Transaktionen

	2020	2019	2018
Transaktionsmarkt in den vergangenen 12 Monaten	↗	↗	→
Prognose Transaktionsmarkt in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	→



TD 100 Cities Survey 2021

Alle Städte und Berichtsbände im Überblick

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

B = Büro | E = Einzelhandel | W = Wohnen | Wf = Stadtentwicklungsprofil der Wirtschaftsförderung
 Alle Berichte verfügen über Rahmendaten (Sozioökonomie, Baustatistik, Steuereinnahmen) und historische Ergebnisse bis 2016.

Definitionen und Begriffserklärungen

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand ist die Gesamtfläche der fertiggestellten (vermieteten und leerstehenden) Büroflächen innerhalb eines Marktes zum Erhebungsstichtag.

Büroflächenumsatz

Der Büroflächenumsatz ist die Summe aller Vermietungen innerhalb eines Marktes inklusive der Ankäufe bzw. Neuentwicklungen durch Eigennutzer.

Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Mietpreis aller neu abgeschlossenen Mietverträge innerhalb eines Zeitraums für einen definierten Markt.

Flächennachfrage

Die in einem Teilmarkt innerhalb eines bestimmten Zeitraums registrierten aktiven Flächengesuche. Hierbei werden neben Anfragen von potentiellen Mietern auch die Gesuche der Eigennutzer berücksichtigt.

Einzelhandelsumsatz

Der Einzelhandelsumsatz beschreibt die Gesamtheit der Einkäufe aller Konsumenten, um den örtlichen Einzelhandel messen und vergleichen zu können. Für die Ermittlung werden alle im stationären Einzelhandel erzielten Umsätze zugrunde gelegt (zu Endverbraucherpreisen). Umsätze aus Versandhandel, Autohandel und Tankstellen sind nicht enthalten.

Erzielbare Spitzenmiete

Die zum Erhebungszeitpunkt erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche im jeweiligen Teilmarkt. Im Büro-sektor wurde eine Mindestgröße von 200 m² Mietfläche zugrunde gelegt. Bei Einzelhandelsflächen wurde im vorliegenden Bericht zwischen kleineren Objekten (60-120 m² Mietfläche) und größeren Objekten (>120 m² Mietfläche) unterschieden.

Kaufkraft

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

Leerstand

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

Pendlersaldo

Das Pendlersaldo einer Stadt gibt an, ob mehr Arbeitskräfte zum Arbeiten in die betreffende Stadt kommen oder ob mehr Bewohner der Stadt außerhalb arbeiten. Kommen mehr Pendler in die Stadt, spricht man von Einpendlerüberschuss. Arbeiten mehr Personen außerhalb, handelt es sich um einen Auspendlerüberschuss.

Wohnlagen

Die Wohnlagen dienen zur Bewertung der qualitativen und städtebaulichen Einbindung der Immobilie, hierbei wird zwischen einfacher, guter und sehr guter Lage unterschieden. Ausschlaggebende Faktoren sind u. a. die Art der Bebauung, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, Lärm, Grünzonen bzw. Naherholungsflächen, Image des Viertels.

Vervielfacher

Kennziffer zur Rentabilitätsbewertung einer einzelnen Transaktion, Alternative ist die Nettoanfangsrendite.

Faktor/ Vervielfältiger = $\text{Netto-Kaufpreis} / \text{Vertragsmiete p. a.}$

Nettoanfangsrendite = $(\text{Vertragsmiete p. a.} - \text{nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten}) / \text{Brutto-Kaufpreis}$

Zentralität

Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt als Einkaufsort: Sie beschreibt das Verhältnis aus dem Einzelhandelsumsatz zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Ort. Liegt dieser Wert über 100, bedeutet dies, dass in der Stadt mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt – d. h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus dem Umland und den Nachbarstädten. Ist die Zentralitätskennziffer kleiner als 100, spricht man von abfließender Kaufkraft.

Alle Definitionen nach gif e.V. Standard



THOMAS DAILY GmbH

Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 30
79106 Freiburg im Breisgau
Deutschland

T + 49 761 3 85 59 0

F + 49 761 3 85 59 550

E marktbefragung@thomas-daily.de

www.thomas-daily.de

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

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

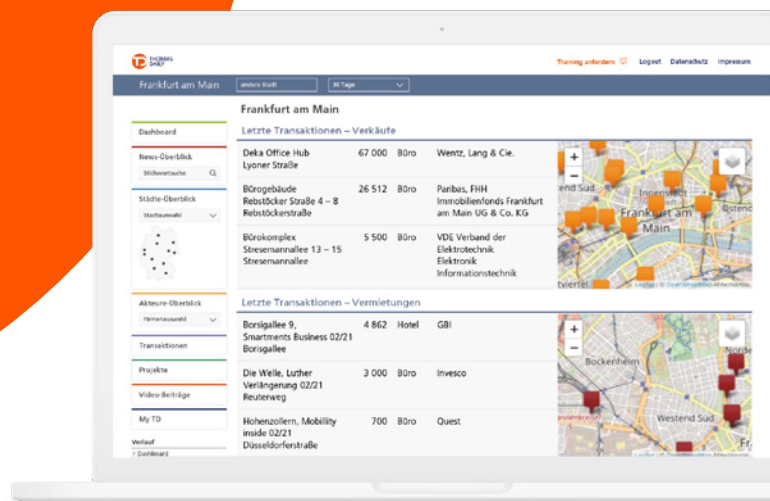
Haftungsausschluss Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig recherchiert und überprüft. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Für die Richtigkeit der Angaben und für eventuelle Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

TD Premium

Transparenz und
Wissensvorsprung



Ein Unternehmen der CoStar Group



Mit Transparenz und Wissensvorsprung zum Erfolg

TD Premium ist Ihre umfangreiche Informationsquelle für die Immobilienbranche in Deutschland. Sie erhalten über Transaktionen, Projekte, Marktdaten und News ein komplettes Bild Ihres Zielmarktes. Mit TD Premium können Sie lokale Märkte von A- bis zu D-Städten schnell und zuverlässig analysieren.



Marktdaten vergleichen

Stellen Sie Informationen durch umfangreiche Such- und Filtermöglichkeiten bedarfsgerecht zusammen oder nutzen Sie standardisierte Berichte.



Transaktionen verfolgen

Finden, sortieren und filtern Sie Verkaufs- und Vermietungstransaktionen. Nutzen Sie die visuelle, kartenbasierte Suche sowie intelligente Datenverknüpfungen.



Projekte analysieren

Unterscheiden Sie Gebäudetypen und Projektphasen. Kartenbasierte Suche, Objekt-historie und Informationen zur Infrastruktur liefern Ihnen wertvolle Details.



Akteure finden

Erhalten Sie über ausführliche Investorenprofile und Kurzbeschreibungen sowie Unternehmens- und Personen-News umfassende Informationen zu Akteuren und Konkurrenten.



Informiert bleiben

Verschaffen Sie sich mit unseren News einen Wissensvorsprung. Unser Redaktionsteam analysiert täglich rund 250 Quellen und bringt immer wieder exklusive Nachrichten hervor.



Wissen ausbauen

Redaktion, Research und Produktmanagement ergänzen, aktualisieren und entwickeln TD Premium täglich weiter und bauen das Informationsangebot stetig für Sie aus.

47.000+
Vermietungen

34.000+
Verkäufe

32.000+
Gebäude &
Projekte

10.000+
Unternehmen

550.000+
News

Diese Vorteile bietet Ihnen TD Premium

- Täglich über Neuigkeiten informiert sein
- Branchen-Trends verfolgen
- Geschäftsmöglichkeiten schnell identifizieren
- Potenzielle Partner für Ihr Projekt finden
- Käufer, Verkäufer, Mieter oder Vermieter finden
- Chancen und Risiken objektiv bewerten

Premium Service

Zu unserem Premium Produkt bieten wir Interessenten und Kunden auch Premium Service. Vereinbaren Sie eine **kostenlose, unverbindliche Produktpräsentation** und lassen Sie sich von dem einzigartigen Leistungsspektrum, das TD Premium Ihnen bietet, überzeugen.



+49 761 38 55 9 600



sales@thomas-daily.de



thomas-daily.de