



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2012 /2013 · Stuttgart**



Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart

Residential Investment Stuttgart

Sinkende Verkaufs- und Umsatzzahlen bei steigenden Preisen kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Stuttgart. 2011 ging die Zahl der Verkäufe um ca. 20% auf 165 zurück. Das Umsatzvolumen verringerte sich um rund 25 % auf 178 Mio. EUR. Die gleichzeitig gestiegenen Preise für Wohn- und Geschäftshäuser sind darauf zurückzuführen, dass vermehrt kleinere Objekte – vor allem in einfacheren und mittleren Lagen – gehandelt wurden.

Hohe Nachfrage

Der Nachfragedruck ist weiter hoch und der Vermarktungsprozess hat sich zudem beschleunigt. Die Käufer kommen überwiegend direkt aus Stuttgart oder der näheren Region. Aber auch überregionale Investoren interessieren sich für den wertbeständigen Standort am Neckar mit einer Rendite von 6,6 % in mittleren Lagen. Das derzeit niedrige Zinsniveau verstärkt die Nachfrage nach einer Investition in ein Wohn- und Geschäftshaus zusätzlich. Ausländische Investoren treten am Markt nur punktuell in Erscheinung. Gefragt sind derzeit auch die mittleren und einfachen Lagen, die insbesondere für Privatinvestoren preislich interessant sind und Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Interessenten machen ihre Investition stark von der Lage und vom Kaufpreisfaktor abhängig. Dabei finanzieren sie sowohl mit Fremdkapital als auch mit Eigenkapital. Nachdem im vergangenen Jahr vergleichsweise wenige Objekte auf den Markt gekommen sind, ist dieses Jahr eine zunehmende Verkaufsbereitschaft festzustellen. Bei den Verkäufern handelt es sich um institutionelle Anleger, die ihr Portfolio bereinigen wollen, aber auch um Erbgemeinschaften oder Privatinvestoren, die sich aus Altersgründen zurückziehen.

Falling sales and turnover figures along with rising prices characterise the market for residential investments in Stuttgart. In 2011, the number of sales fell by around 20% to 165, with the turnover volume dropping by around 25 % to 178 million euros. Meanwhile, stable prices on the market for residential investments can be attributed to increasing numbers of smaller properties being sold, especially in more basic and average locations.

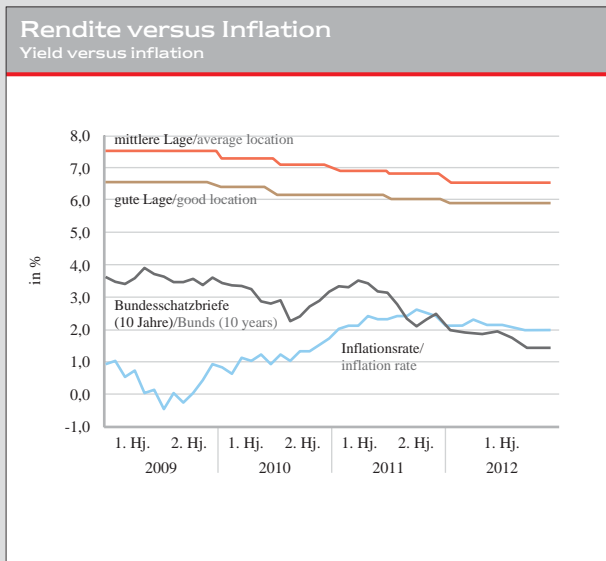
High demand

Demand pressure continues to be high, while the marketing process has also become faster. Buyers are predominantly coming directly from Stuttgart or from the local region. However, national investors, too, are interested in the non-depreciating area on the Neckar, with a yield of 6.6 % in average locations. The currently low interest rate is also boosting demand for residential investments. Foreign investors only appear on the market occasionally. Average and basic locations are currently in demand, as these are particularly interesting for private investors in terms of price and show potential for value increases. Potential buyers' investments depend significantly on the location and purchase price multiplier. These purchases are being financed using both loan capital and equity. After relatively few properties came onto the market during the previous year, a higher willingness to sell can be found this year. The sellers are institutional investors who want to purge their portfolios, as well as communities of heirs and private investors who want to withdraw for age reasons.

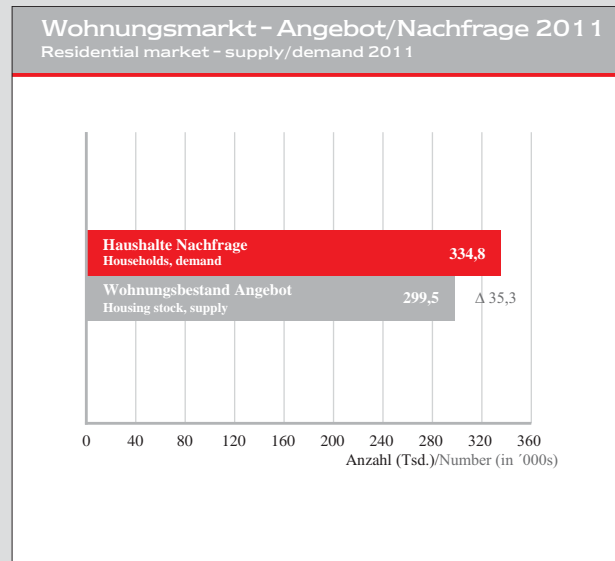
Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2015	2020
Bevölkerung Tsd. Population, in '000s	593,9	597,2	600,1	601,6	606,6	609,3	614,7	623,2
Priv. Haushalte Tsd. Priv. households, in '000s	321,9	324,6	326,8	328,8	333,3	334,8	341,5	350,1
Ø Haushaltgröße Av. size of household	1,85	1,84	1,84	1,83	1,82	1,82	1,80	1,78

*Stand:/As of: 30.06.2011

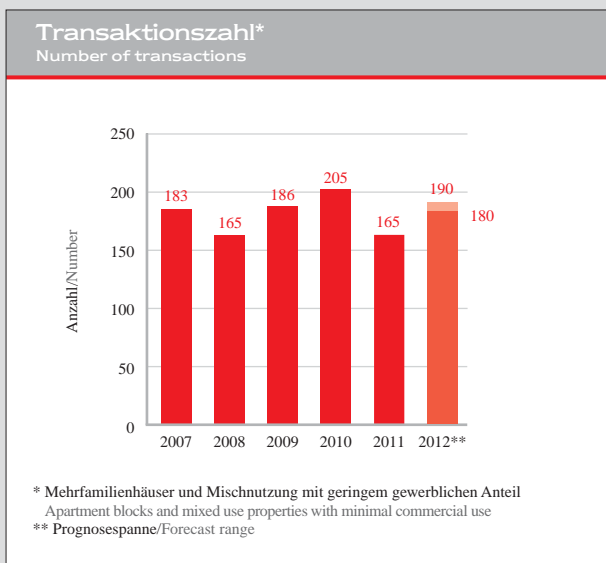
Quelle:/Source: Destatis, BBR, Engel & Völkers Commercial



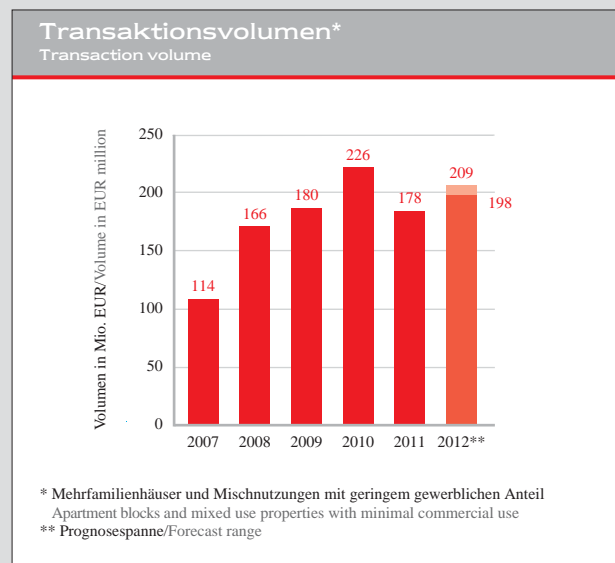
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Destatis, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Commercial

Steigende Faktoren in allen Lagen

Aufgrund der hohen Nachfrage haben die Faktoren in allen Lagen angezogen. So liegen sie in den sehr guten Lagen zwischen 18,1 und 21,0 und gehen in den guten Lagen hinauf bis 18,3. Besonders stark sind die Faktoren in den mittleren Lagen gestiegen. Hier bewegen sich die Werte zwischen 14,1 und 16,2. In den einfachen Lagen steigen sie in der Spitze bis zu dem Faktor 14,5.

Aufwertung der östlichen Stadtmitte

Die Entwicklung des Europaviertels trägt deutlich zur Attraktivitätssteigerung der östlichen Stadtmitte bei. Das neue Quartier Milaneo mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Hotel und innerstädtischem Wohnen stellt einen städtebaulichen Schwerpunkt dar. Zudem tragen Gebäudesanierungen in Bad Cannstatt zu einer positiven Entwicklung in einzelnen Mikrolagen bei. Auf dem Killesberg wächst in unmittelbarer Nähe der Weißenhofsiedlung ein neues Stadtquartier. Unter dem Namen „Think K“ entsteht dort ein hochwertiges Mischnutzgebiet mit einem großen Wohnanteil, das unter anderem von namhaften Architekten wie David Chipperfield konzipiert wurde.

Steigende Mieten und rückläufige Leerstandsquote

Die positive demografische Entwicklung und das damit einhergehende Wachstum der Haushaltsgrößen bei einer rückläufigen Baufertigstellungsquote erhöhen den Druck auf den Markt für Wohnimmobilien. Die Leerstandsquote, die auf 2,0 % zurückgegangen ist, verdeutlicht den angespannten Mietermarkt in Stuttgart. So sind die Mieten in allen Lagen gestiegen. In den sehr guten Lagen liegen sie zwischen 10,70 und 17,80 EUR/m² und in den guten Lagen zwischen 9,50 und 13,60 EUR/m². In den mittleren Lagen sind die Mieten auf Spitzenwerte von 10,00 EUR/m² geklettert, in den einfachen Lagen bewegen sie sich zwischen 5,30 und 8,00 EUR/m².

Interessante Entwicklungsprojekte

Zahlreiche innerstädtische Entwicklungsprojekte kennzeichnen den dynamischen Markt in Baden-Württembergs Landeshauptstadt. Unserer Einschätzung nach wird 2012 die Zahl der Verkäufe ansteigen. Wir rechnen auch mit einer Steigerung des Umsatzvolumens auf rund 200 Mio. EUR.

Increasing multipliers in all locations

Due to the high demand, multipliers have increased in all locations. In prime locations, they are currently between 18.1 and 21.0, while, in good locations, they are up to 18.3. Multipliers in average locations have increased particularly sharply. Here, multipliers range between 14.1 and 16.2. In basic locations, they are reaching a top value of 14.5.

Appreciation of the eastern city centre

The development of the Europaviertel is making a significant contribution to boosting the attractiveness of the eastern city centre. The new Milaneo quarter featuring a mix of retail, gastronomy, offices, hotels and city-centre living represents a focus of urban development. In addition, building refurbishment work in Bad Cannstatt is contributing to a positive development in individual micro locations. A new city quarter called 'Think K' is growing on the Killesberg neighbouring the Weißenhofsiedlung. A high-quality area for mixed-use with a large proportion of retail space is being created on this site, and was designed by renowned architects such as David Chipperfield.

Increasing rents and falling vacancy rate

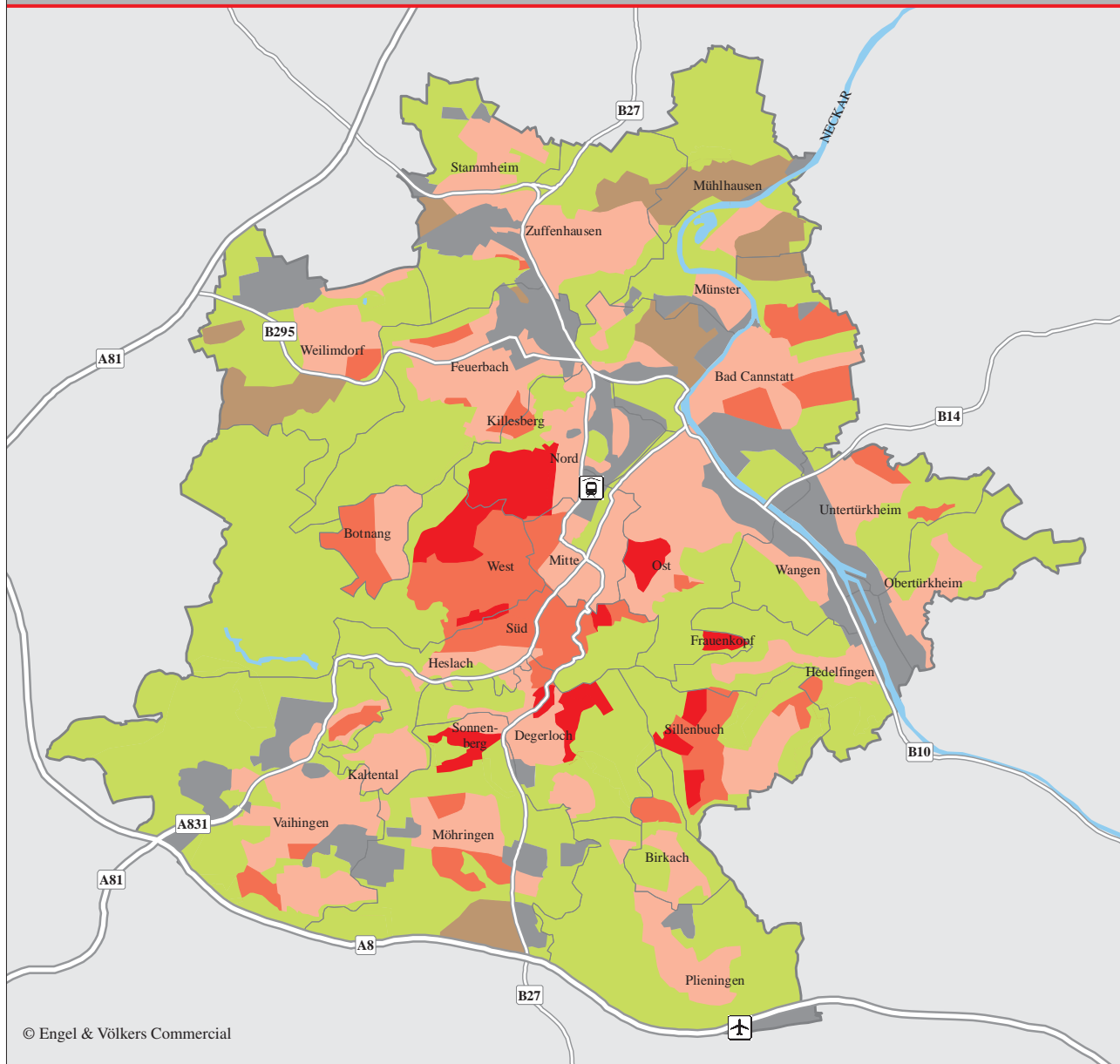
The positive demographic development and the associated growth in household sizes combined with a falling rate of completed construction projects is increasing pressure on the market for residential investments. The vacancy rate, which has fallen to 2.0 %, clearly shows the fierce tenant's market in Stuttgart. Rents have increased in all locations. In prime locations, they are currently between 10.70 and 17.80 euros/m², while, in good locations, they are between 9.50 and 13.60 euros/m². Rents in average locations have climbed to 10.00 euros/m², whereas they are between 5.30 and 8.00 euros/m² in basic locations.

Interesting development projects

Numerous development projects in the city centre characterise the dynamic market in the state capital of Baden-Württemberg. According to our estimates, the number of sales will increase in 2012. We also expect an increase in the turnover volume to around 200 million euros.

Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Stuttgart - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

- Sehr gute Lage**
Prime location
- Gute Lage**
Good location
- Mittlere Lage**
Average location
- Einfache Lage**
Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche**
Commercial/Industrial area
- Grünfläche**
Green area
- Gewässer**
Waters

Indikator		2009	2010	2011	2012	Trend
Faktor		16,7 - 18,8	17,4 - 19,0	17,8 - 20,5	18,1 - 21,0	↗
Multipl. 1		14,3 - 16,7	14,7 - 16,7	15,0 - 17,5	15,7 - 18,3	→
Multipl. 2		12,5 - 14,3	13,3 - 14,3	13,6 - 15,5	14,1 - 16,2	↗
Multipl. 3		11,1 - 14,3	11,8 - 14,3	11,7 - 14,5	11,7 - 14,5	→
Whg.-Mieten in EUR/m²		10,00 - 15,00	10,00 - 16,00	10,30 - 17,00	10,70 - 17,80	↗
Residential rents in EUR/m²		9,00 - 12,00	9,00 - 12,50	9,20 - 13,20	9,50 - 13,60	→
Multipl. 4		6,00 - 9,00	6,00 - 9,00	6,20 - 9,80	6,60 - 10,00	↗
Multipl. 5		5,00 - 8,00	5,00 - 8,00	5,20 - 8,00	5,30 - 8,00	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2012. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Date of information and data: June/July 2012. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Süd-West GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Lange Straße 9 · 70173 Stuttgart
Tel. +49-(0)711-758 58 20 · StuttgartCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL