

Wohnungsmarkt Stuttgart Update 2. Halbjahr 2013

Weiterhin hoher Bevölkerungszuwachs

Deutlich steigende Fertigstellungszahlen

Auf absehbare Zeit Wohnungsknappheit in Stuttgart

Anhaltend hohe Mietpreisdynamik in Stuttgart

Kräftiger Mietanstieg im Neubau

Breiter Kaufpreisanstieg in allen Lagen

Erneute Beschleunigung des Preisanstiegs

Transaktionsgeschehen etwas lebhafter



Sozioökonomische Entwicklung

2. Halbjahr 2013

Wirtschaft Deutschland

Im Jahr 2013 erhöht sich das Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,5 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Nach einer konjunkturellen Schwächephase Anfang 2013 belebte sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres wieder. Dabei wurde die Wirtschaft in besonderem Maße von den privaten und staatlichen Konsumausgaben gestützt, während die Investitionen und der Außenhandel das Wirtschaftswachstum bremsen. Auf den Arbeitsmarkt schlägt sich die schwächere konjunkturelle Entwicklung bremsend nieder. Trotz eines neuen Höchststands der Erwerbstätigenzahlen mit im Durchschnitt 41,8 Mio. (+0,6 % zum Vorjahr), steigt die Erwerbstätigkeit 2013 nur noch halb so stark wie in den beiden Vorjahren. Die Arbeitslosenquote stagniert im Dezember im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 6,7 %. Zugleich setzt sich der Trend sinkender realer Bruttoverdienste der Arbeitnehmer im dritten Quartal 2013 fort. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sinken die Verdienste um -0,3 %.

Im Laufe des Jahres 2013 hat sich der ifo Geschäftsklimaindex sichtbar erholt und erreicht im Dezember 2013 einen Indexstand von

109,5 Punkten (+7 Punkte im Vgl. zum Vorjahresmonat). Besonders die Einschätzung zur zukünftigen Geschäftsentwicklung stieg im Jahresverlauf deutlich an und spiegelt den steigenden Optimismus der Firmen wider.

Für 2014 gehen die führenden Wirtschaftsinstitute von einer sich weiter erholenden Konjunktur aus, die hauptsächlich von der Binnen- nachfrage getragen wird. In ihrer Prognose rechnen sie für das Gesamtjahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,6 %.

Stuttgart

Im Herbst 2013 befindet sich die Stuttgarter Wirtschaft laut IHK weiterhin in einer robusten Verfassung. Gemäß des Geschäftsklimaindexes der IHK ist die Zufriedenheit der Unternehmen mit ihrer aktuellen Geschäftslage zum ersten Mal seit dem Jahresbeginn 2012 wieder angestiegen. Eine besonders hohe Zuversicht kennzeichnet die Dienstleistungen und die Bauwirtschaft. Über alle Branchen hinweg werden steigende Auftragseingänge berichtet, sodass die erwartete zukünftige Geschäftslage deutlich angestiegen ist. Im Zuge der insgesamt verbesserten Konjunktur steigen auch die Investitions- und Beschäftigungspläne leicht an. Auf dem Arbeitsmarkt in Stuttgart spiegelt sich die konjunkturelle Belebung mit einer Arbeitslosenquote von 5,5 % im Dezember 2013 wider (auf Jahressicht -0,5 %-Punkte).



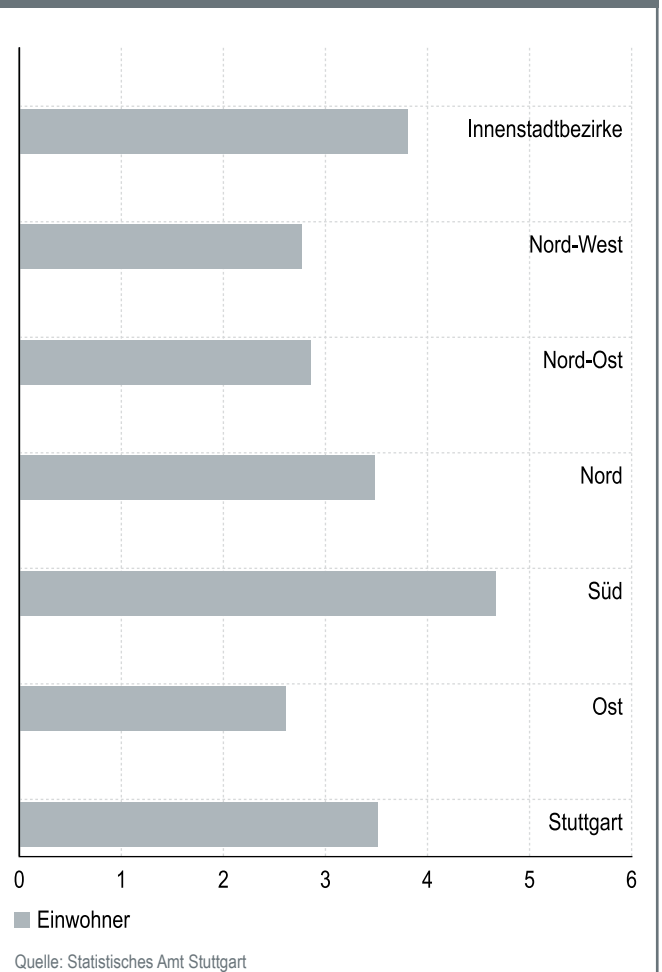
Einteilung der Stuttgarter Stadtbezirke

Geografische Zuordnung	Bezirk
Innenstadt-bezirke	Stuttgart-Mitte, Stuttgart-Nord, Stuttgart-Ost, Stuttgart-Süd, Stuttgart-West
Nord-West	Botnang, Feuerbach, Weilimdorf
Nord-Ost	Bad Cannstatt, Mühlhausen, Münster
Nord	Stammheim, Zuffenhausen
Süd	Birkach, Plieningen, Degerloch, Möhringen, Vaihingen
Ost	Hedelfingen, Obertürkheim, Sillenbuch, Untertürkheim, Wangen

Weiterhin hoher Bevölkerungszuwachs

Stuttgarts kräftiger Bevölkerungsanstieg hält weiter an. 2013 steigt die Einwohnerzahl der baden-württembergischen Landeshauptstadt auf Jahressicht um rund 1,2 % und damit deutlich stärker als im Mittel der vorherigen fünf Jahre. Wie in allen deutschen Großstädten ist die Einwohnerentwicklung eng an den Zuzug von außerhalb geknüpft. Auch Stuttgart weist aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf. Die meisten Zuzügler zieht es in die Innenstadtbezirke, da die neuen Einwohner sich häufig im jungen Erwachsenenalter befinden und urbanes Wohnen schätzen. Das führt zu einer im Vergleich zur Gesamtstadt jungen Bevölkerungsstruktur in den Innenstadtbezirken, sodass auch der natürliche Saldo hier deutlich positiv ausfällt. Die Bevölkerung altert jedoch auch in Stuttgart immer stärker, was sich in den meisten Bezirken in einem negativen natürlichen Saldo widerspiegelt. Die Geburtenzahlen gleichen hier die Sterbefälle nicht mehr aus. Eine weitere bevorzugte Wohnlage neben den Innenstadtbezirken ist der Stuttgarter Süden. Dieser ist jedoch besonders bei den Stuttgartern, die bereits in der Stadt wohnen, beliebt. So konnte hier, auch aufgrund zahlreicher Bauprojekte, die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren am stärksten von allen Bezirken ansteigen. Da ein Großteil der Zuzügler Einpersonenhaushalte sind, ist der Anteil an der Bevölkerung in den Innenstadtbezirken wesentlich höher als in Stuttgart insgesamt, wo jedoch auch in mehr als jedem zweiten Haushalt nur eine Person lebt. Somit sind Einpersonenhaushalte die häufigste Nachfragegruppe im Wohnungsmarkt, die sich perspektivisch, genau wie die Zweipersonenhaushalte, in Zukunft noch vergrößern wird.

Entwicklung der Einwohner und Haushalte zwischen 2007 und 2012 (%)



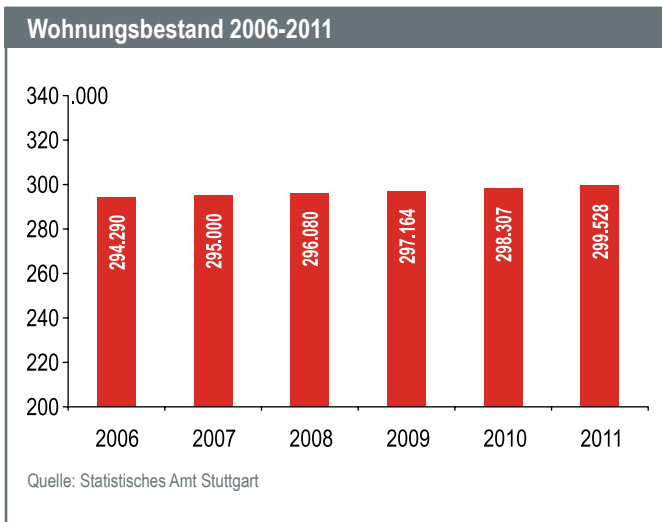
Bevölkerung und Haushalte 2012

Bezirke	Einwohner				Privathaushalte		
	Gesamt	Entwicklung seit 2007 (%)	Wanderungssaldo*	Natürlicher Saldo*	Gesamt	Entwicklung seit 2007 (%)	Einpersonenhaushalte (%)
Innenstadtbezirke	185.688	3,8	3.046	451	109.344	k. A.	60,0
Nord-West	71.575	2,8	171	14	35.513	k. A.	44,7
Nord-Ost	98.971	2,9	559	-8	49.842	k. A.	46,9
Nord	47.831	3,5	287	-5	23.506	k. A.	45,2
Süd	109.364	4,7	999	-144	57.470	k. A.	49,5
Ost	65.447	2,6	457	-5	33.269	k. A.	46,4
Stuttgart	578.876	3,5	5.519	303	308.944	k. A.	51,6

*Wanderungssaldo entspricht der Differenz zwischen Zu- und Fortzügen – Natürlicher Saldo ist die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen
Quellen: Statistisches Amt Stuttgart

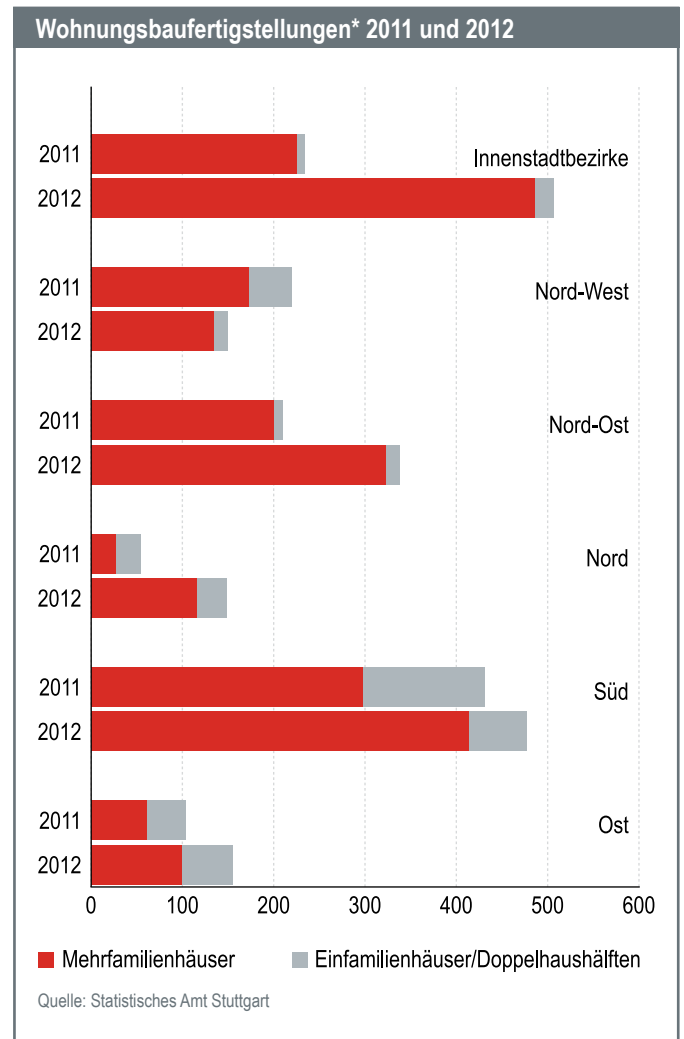
Wohnungsmarktangebot Stuttgart

2. Halbjahr 2013



Deutlich steigende Fertigstellungszahlen

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau steigen in 2012 mit rund 1.800 Wohneinheiten deutlich an, wobei fast 90 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Der hohe Anteil ist mit der allgemein sehr geringen Flächenverfügbarkeit und entsprechend hohen Grundstückspreisen im Stuttgarter Stadtgebiet zu erklären. Zwar werden in den Innenstadtbezirken absolut die meisten Wohnungen gebaut, aber im Verhältnis zum Wohnungsbestand werden zurzeit am meisten Projekte im Süden auf der Filderebene und in Bad Cannstatt im Nordosten Stuttgarts fertiggestellt. Die Leerstandsquote ist in Stuttgart seit Jahren sehr niedrig. Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle beträgt sie aktuell 1,5 %.



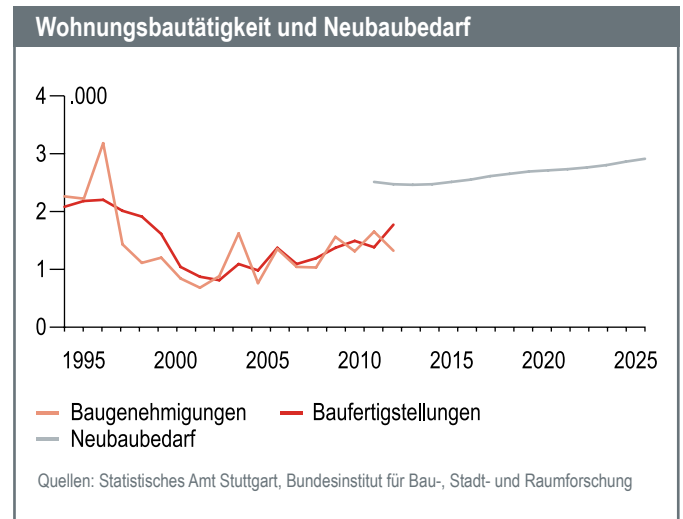
Bestandsdaten						
Bezirke	Wohngebäude 2011		Wohnungsbestand 2011		Wohnungsfertigstellungen 2012*	
	Anzahl	Mehrfamilienhäuser (%)	Anzahl	Entwicklung seit 2006 (%)	Gesamt	davon in Mehrfamilienhäusern
Innenstadtbezirke	18.639	66,4	102.018	1,9	506	486
Nord-West	10.355	41,7	36.467	1,6	150	134
Nord-Ost	10.170	56,7	47.462	1,4	338	323
Nord	6.839	46,5	23.045	2,2	148	116
Süd	17.088	41,1	56.456	2,2	477	413
Ost	10.463	46,2	34.080	1,1	155	99
Stuttgart	73.554	51,0	299.528	1,8	1.774	1.571

*Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quelle: Statistisches Amt Stuttgart

Auf absehbare Zeit Wohnungsknappheit in Stuttgart

Trotz des auch 2012 deutlich gestiegenen Neubauvolumens liegen die Fertigstellungszahlen in Stuttgart immer noch 40 % unterhalb des vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelten Bedarfs für Neubauwohnungen. Die zu geringe Bautätigkeit der Vorjahre ist dabei noch nicht berücksichtigt. Insgesamt kann daher in Stuttgart aktuell von einem zusätzlichen Bedarf von mehreren tausend Wohnungen ausgegangen werden, der sich auf absehbare Zeit nicht verringern dürfte. 2012 sind die Baugenehmigungszahlen sogar wieder spürbar gesunken und unter das Fertigstellungsvolumen von 2012 gefallen, sodass von einem Rückgang der Anzahl neuer Wohnungen für 2013 ausgegangen werden muss.

Eine der größten in Planung befindlichen Wohnungsbauprojekte ist in Stuttgart das Rosensteinviertel des Stuttgarter Siedlungswerkes in Stuttgart-Nord mit rund 500 Wohneinheiten, die ab 2015 dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen. Im Süden Stuttgarts entstehen zwei weitere große Wohnungsbauprojekte: zum einen rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen im SeePark am Probstsee in

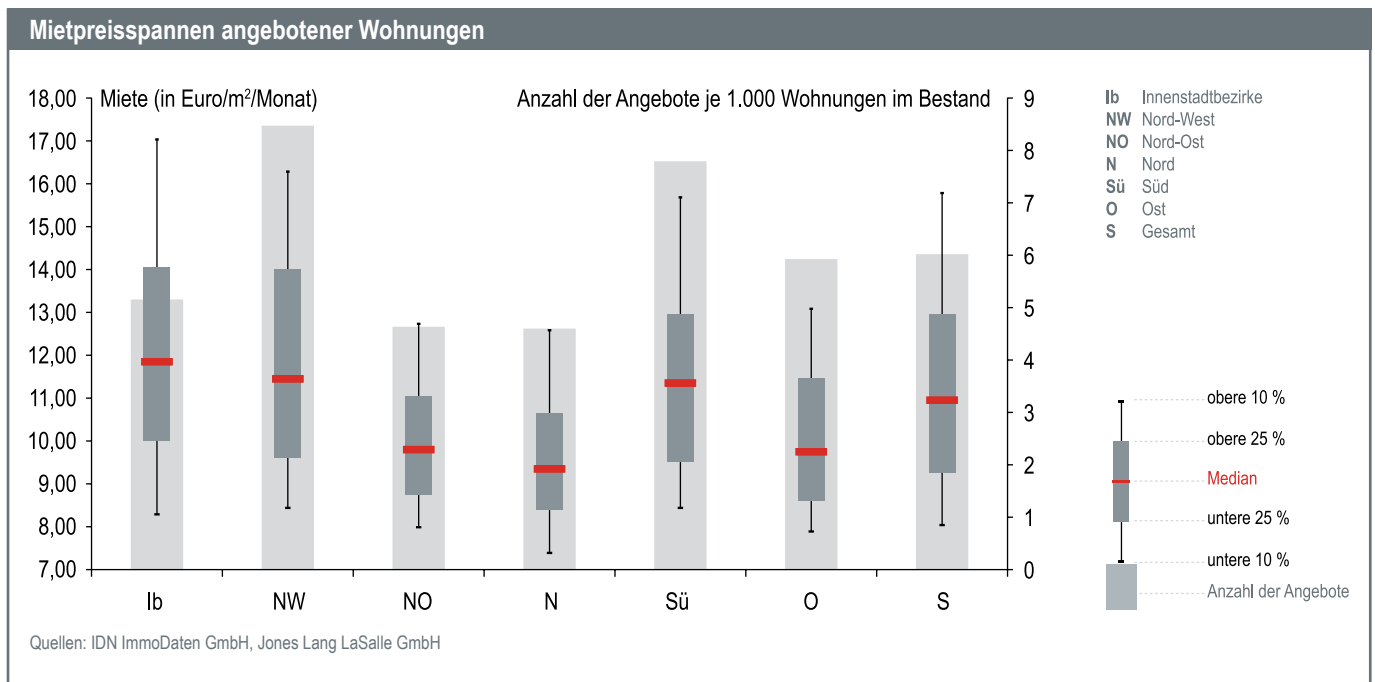


Möhringen, in dem die ersten Bauabschnitte fertig gestellt wurden, und zum anderen das Europaplatz-Quartier in Fasanenhof mit rund 320 Wohnungen, die als Nachverdichtung und neues Zentrum des Quartiers erstellt werden.

Projektentwicklungen					
Lage	Projektname	Anzahl Wohneinheiten	Verkaufspreis für Eigentumswhg./Miete für Mietwhg. in €/m ²	Projektentwickler/Investor	Geplante Fertigstellung
Nord	Rosensteinviertel	500	k. A.	Stuttgarter Siedlungswerk	ab 2015
Möhringen	SeePark am Probstsee	467	M: 10,15-11,80	GWG, Bietigheimer Wohnbau	ab 2013
Europaviertel	Milaneo	415	k. A.	Bayerische Hausbau	2015
Fasanenhof	Europaplatz-Quartier	320	ETW: 2.900-4.400	GWG-Gruppe & HKPE Hofkammer	ab 2015
Zuffenhausen	Kasernenareal Roter Stich	200	k. A.	SWSG	ab 2015
Innenstadt	Rosenberghöfe	150	k. A.	W2, Competo Capital Partners	bis 2015
Nord	Azenberg-Areal	130	k. A.	Epple Projekt	ab 2015
Killesberg	Maybach Quartiere	116	M: 13,80-16,00	PDI-Gruppe	Ende 2013
Killesberg	Think K – Wohnen am Höhenberg	100	ETW: 4.900-10.000; M: 16,00-18,00	Fürst Developments	ab 2013
Ostheim	Wohnen in Ostheim	100	M: bis zu 9,70	Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (BWV)	bis 2014

Mietwohnungsmarkt Stuttgart

2. Halbjahr 2013



Anhaltend hohe Mietpreisdynamik in Stuttgart

Im zweiten Halbjahr 2013 werden Mietwohnungen im Mittel für rund 10,95 €/m² angeboten und damit 6,6 % teurer als vor einem Jahr. Ohne Neubauprojekte wäre der Preisanstieg in Stuttgart rund 1,5 %-Punkte niedriger ausgefallen. Im Stuttgarter Süden steigen die Mieten sowohl im Bestand als auch im Neubau deutlich an. Möhringen, Vaihingen und weitere Stadtteile der südlichen Filderebene der Landeshauptstadt zählen seit langem zu den nachgefragten Wohnlagen mit einem mittleren Preis von über 11,00 €/m². Auch der Nordwesten mit Botnang und Feuerbach sind etablierte Wohnlagen, in denen die Mieten deutlich ansteigen. Allerdings

treibt hier vor allem der Neubau das Preisniveau an. Der Bestand verteuert sich mit rund 3,2 % auf Jahressicht nur moderat, was zugleich den schwächsten Anstieg eines Bezirks darstellt. Den höchsten Preiszuwachs im Bestand verzeichnet der vergleichsweise günstige Norden Stuttgarts (Stammheim, Zuffenhausen). Im Osten steigen die Mietpreise sowohl unter Berücksichtigung des Bestands als auch des Neubaus im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich schwächer an. Auch in den teuren Innenstadtbezirken erhöhen sich die Mieten unterdurchschnittlich stark. Dafür ist hier das Preisniveau mit 11,85 €/m² am höchsten und es werden Spitzenmieten von über 17,00 €/m² aufgerufen.

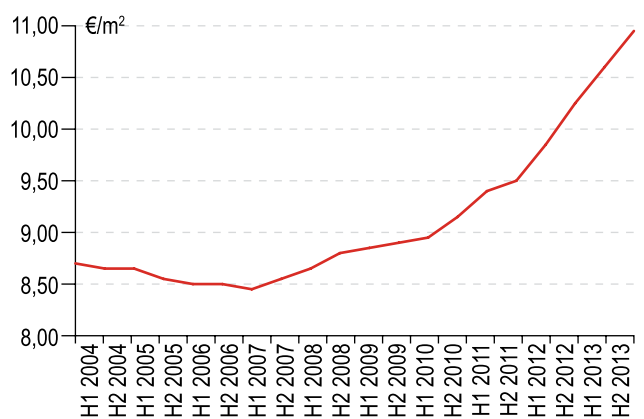
Mietpreisspannen angebotener Wohnungen (2. Halbjahr 2013 in €/m ² /Monat)						
Bezirk	10 %	25 %	Median* (50 %)	Veränderung zum H2 2012 (%)	75 %	90 %
Innenstadtbezirke	8,30	10,00	11,85	4,4	14,05	17,05
Nord-West	8,45	9,60	11,45	9,0	14,00	16,30
Nord-Ost	8,00	8,75	9,80	4,7	11,05	12,75
Nord	7,40	8,40	9,35	6,4	10,65	12,60
Süd	8,45	9,50	11,35	10,1	12,95	15,70
Ost	7,90	8,60	9,75	3,4	11,45	13,10
Stuttgart	8,05	9,25	10,95	6,6	12,95	15,80

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Kräftiger Mietanstieg im Neubau

Seit 2007 hält der Aufwärtstrend der Angebotsmieten an und setzt sich auch in der zweiten Jahreshälfte ungebremst fort. Stuttgart verzeichnet im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten eine gleichmäßige Aufwärtsbewegung der Mietpreise, die sich allerdings schrittweise über die Jahre in ihrer Dynamik erhöht hat. Besonders seit 2012 steigen die Mieten mit einer noch einmal höheren Geschwindigkeit an, sodass sie eine durchschnittliche Wachstumsrate von rund 7 % pro Jahr erreichen. Seit 2004 beträgt das Plus jährlich 2,4 % und liegt damit leicht oberhalb der Inflationsrate im selben Zeitraum. Die steigende Nachfrage aus dem Haushalts- und Bevölkerungswachstum sowie die auf absehbare Zeit zu geringe Bautätigkeit sprechen für weitere Mietsteigerungen in den nächsten Jahren. Im Neubau werden im zweiten Halbjahr 2013 in Stuttgart im Mittel rund 13,00 €/m² aufgerufen, was einem Preisanstieg von 9,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. In den teuren Innenstadtbezirken (+ 16,9 %) und im Bezirk Nord-West (+12,4 %) werden auch die größten Preisanstiege im Neubau verzeichnet. Die hohe Nachfrage verteuert die Preise und lässt überwiegend hochwertige Projekte in vergleichsweise geringer Anzahl entstehen. In den einfachen Lagen im Osten und Norden Stuttgarts müssen im Mittel dennoch deutlich über 11,00 €/m² für die Anmietung einer Neubauwohnung kalkuliert werden. Noch höhere Preiszuwächse als im Neubau gibt es aktuell in den Beständen der 1950er Jahre, in denen die Preise über 11 % ansteigen. Dennoch liegen die Mieten in dieser Baualterklasse noch unterhalb des allgemeinen Stuttgarter Mietniveaus.

Entwicklung der Medianmiete (in €/m²/Monat)



Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Medianmieten nach Wohnungsgrößen (in €/m²/Monat)*

Bezirk	<45 m ²	45-65 m ²	66-90 m ²	>90 m ²
Innenstadtbezirke	15,00	11,40	10,50	12,30
Nord-West	15,90	11,20	10,30	11,55
Nord-Ost	12,25	10,40	9,10	9,85
Nord	9,90	10,15	9,35	9,00
Süd	13,40	10,85	10,00	11,70
Ost	11,75	10,20	9,35	9,55
Stuttgart	13,45	10,85	9,90	11,30

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

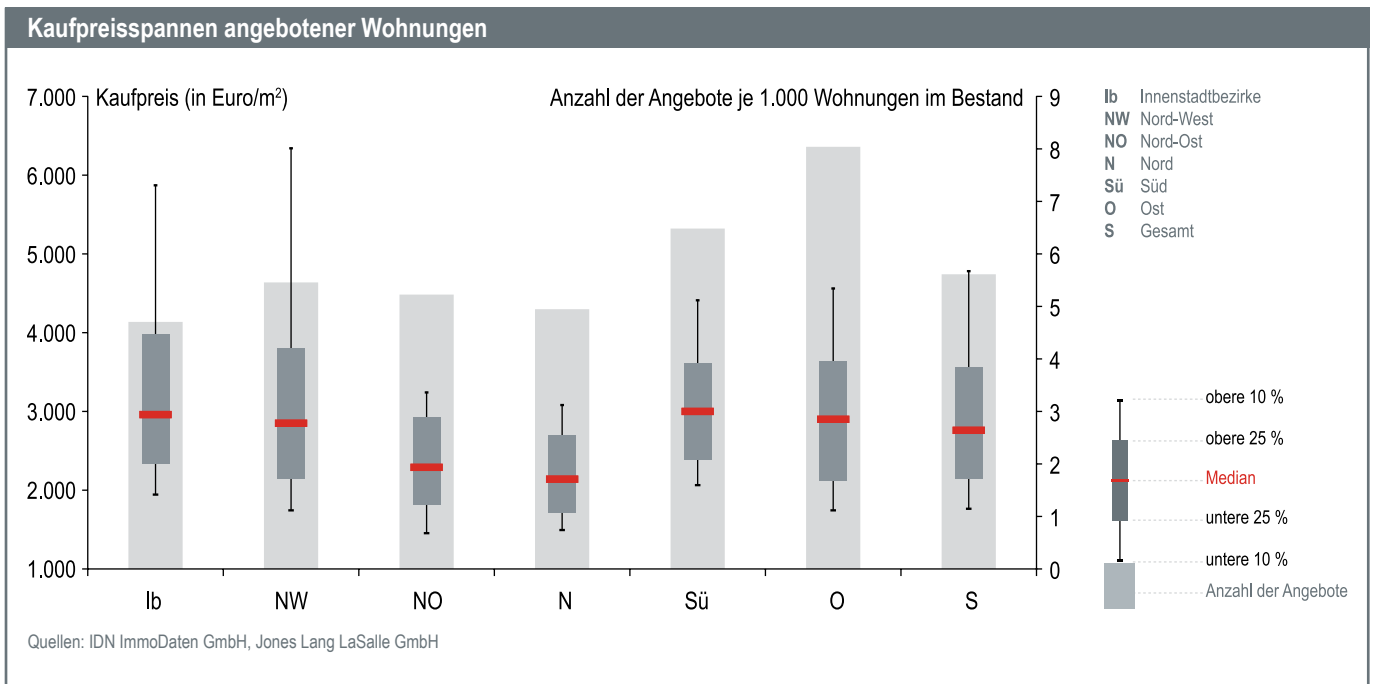
Medianmieten nach Baujahr (in €/m²/Monat)*

Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2008	ab 2009
Innenstadtbezirke	12,15	10,60	11,05	11,40	11,50	12,05	14,15
Nord-West	11,40	10,45	11,55	10,00	10,00	11,90	14,10
Nord-Ost	10,05	9,60	8,90	8,85	9,20	10,15	11,50
Nord	k. A.	9,40	k. A.	9,70	k. A.	10,10	k. A.
Süd	13,05	10,25	10,60	9,70	10,00	11,75	12,65
Ost	k. A.	9,50	8,75	9,55	9,55	10,15	11,70
Stuttgart	11,55	10,20	10,60	9,65	9,90	11,35	13,00

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Markt für Eigentumswohnungen Stuttgart

2. Halbjahr 2013



Breiter Kaufpreisanstieg in allen Lagen

Im zweiten Halbjahr 2013 verteuern sich Eigentumswohnungen in Stuttgart auf Jahressicht um 16,7 % auf nun 2.760 €/m². Die höchsten Preisanstiege werden im Osten und in den Innenstadtbezirken erzielt. Während im Osten Stuttgarts die Preistreiber überwiegend Neubaugenossenschaften sind, steigen in den Innenstadtbezirken die Preise im Bestand von allen Bezirken am stärksten an. Die teuren Halbhöhenlagen sind knapp und aufgrund der hohen Nachfrage in diesem gehobenen Segment

verteuern sich die Preise sprunghaft. Die Spitzenkaufpreise liegen bei rund 11.000 €/m². Alle Lagen, außer dem Süden Stuttgarts, verzeichnen zweistellige Zuwachsraten, die sich sowohl bei den Neubauprojekten als auch im Bestand wiederfinden. Vaihingen, Degerloch und weitere Stadtteile im Süden Stuttgarts erfahren in diesem Halbjahr einen geringeren Preisanstieg, jedoch nur, weil hier mehr preiswerte Projekte in den Vertrieb gegangen sind. Insgesamt sind alle Bezirke von der hohen Preisdynamik des Eigentumswohnungsmarktes erfasst.

Kaufpreisspannen angebotener Wohnungen (2 Halbjahr 2013 in €/m²)

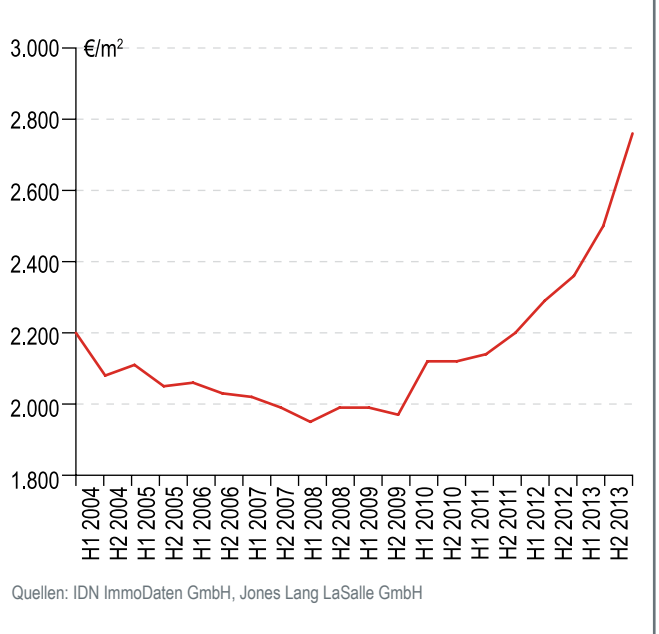
Bezirk	2. Halbjahr 2013		Median* (50 %)	Veränderung zum H2 2012 (%)	2. Halbjahr 2012	
	10 %	25 %			75 %	90 %
Innenstadtbezirke	1.950	2.340	2.960	19,4	3.980	5.880
Nord-West	1.750	2.140	2.850	10,0	3.800	6.350
Nord-Ost	1.460	1.820	2.290	14,7	2.930	3.250
Nord	1.500	1.710	2.140	13,6	2.700	3.090
Süd	2.070	2.390	3.000	3,4	3.620	4.420
Ost	1.750	2.120	2.900	21,8	3.640	4.570
Stuttgart	1.770	2.150	2.760	16,7	3.560	4.790

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
 Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Erneute Beschleunigung des Preisanstiegs

Das zweite Halbjahr 2013 bringt eine erneute Beschleunigung des Preisanstiegs für Eigentumswohnungen in Stuttgart mit sich. Während 2011 und 2012 die Wachstumsraten noch zwischen 3 % und 4 % pro Halbjahr lagen, erhöhten sie sich 2013 auf 6 % im ersten und 10 % im zweiten Halbjahr. Damit erreicht der Stuttgarter Wohnungsmarkt voraussichtlich den Höhepunkt seiner Preisentwicklung. In Zukunft bleibt die Nachfrage hoch und das Angebot knapp, aber die Käufer werden auf weitere Preisanstiege sensibler reagieren, was zu einer Abschwächung des sehr hohen Preisanstiegs aus 2013 führen könnte. Zwischen 2004 und 2009 ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch von einer sinkenden bis stagnierenden Preisentwicklung geprägt gewesen, sodass die Wachstumsrate für den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 bis heute mit 2,4 % moderat ausfällt. Erst seit 2011 stellte sich ein robuster Aufwärtstrend ein, der für hohe durchschnittliche Wachstumsraten von über 10 % pro Jahr sorgte. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind in Stuttgart im zweiten Halbjahr 2013 kräftig um fast 13 % auf 3.880 €/m² angestiegen. In den Innenstadtbezirken und in Botnang und Feuerbach (Bezirk Nord-West) verteuerten sich die Preise bis zu 40 % innerhalb eines Jahres und liegen nun bei über 6.000 €/m². Hier sind hochpreisige Wohnungen in den Vertrieb gegangen und haben das gesamte Preisniveau dieser Lagen angehoben. Den größten Preissprung aller Baualtersklassen mit über 20 % erfährt jedoch das Segment der Altbauwohnungen, die bis 1919 errichtet wurden. Auch in dieser Kategorie wird der stärkste Preisanstieg in den Innenstadtbezirken beobachtet (24 %). Eine hohe Preisdynamik durchläuft aktuell noch die Baualtersklasse 1961-1975, in der sich die Kaufpreise auf Jahres-sicht um 18 % erhöhen.

Entwicklung der Kaufpreise (Median in €/m²)



Kaufpreise nach Wohnungsgröße (Median in €/m²)*

Bezirk	<45 m ²	45-65 m ²	66-90 m ²	>90 m ²
Innenstadtbezirke	2.630	2.400	2.830	3.890
Nord-West	2.800	2.020	2.690	3.660
Nord-Ost	2.080	2.040	2.330	2.730
Nord	1.920	1.940	2.270	2.470
Süd	2.610	2.640	2.660	3.460
Ost	2.050	2.440	2.360	3.360
Stuttgart	2.500	2.320	2.640	3.380

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Kaufpreise nach Baujahr (Median in €/m²)*

Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2008	ab 2009
Innenstadtbezirke	2.720	2.290	2.730	2.700	2.900	3.820	6.150
Nord-West	1.990	k. A.	2.190	2.460	2.790	3.120	6.030
Nord-Ost	1.790	2.260	2.060	2.150	2.340	2.670	3.090
Nord	1.660	k. A.	1.760	2.120	2.290	2.570	3.080
Süd	2.920	k. A.	2.580	2.360	2.570	3.180	3.760
Ost	1.910	1.850	2.110	2.210	2.580	2.920	3.720
Stuttgart	2.410	2.150	2.200	2.420	2.570	3.070	3.880

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien 2013

2. Halbjahr 2013

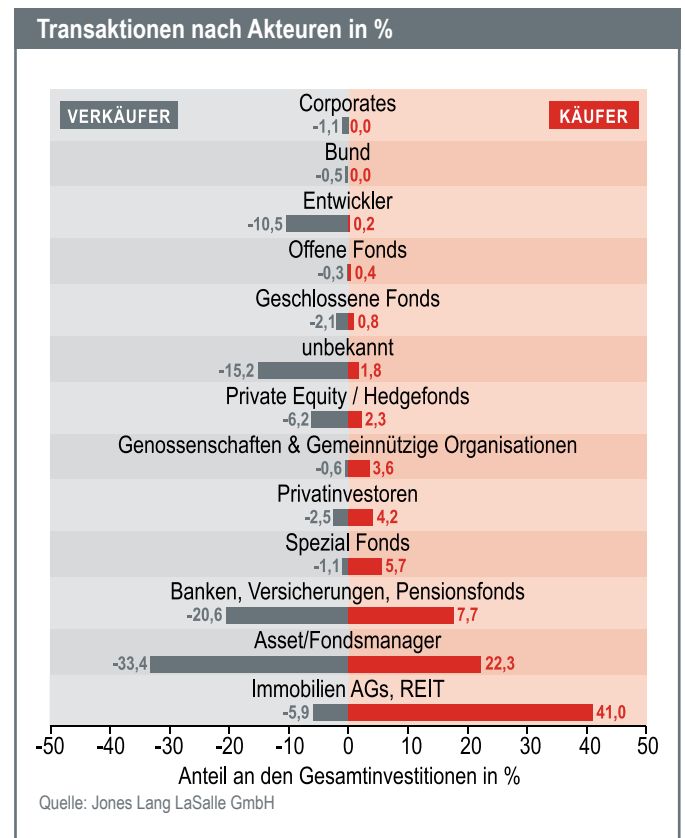
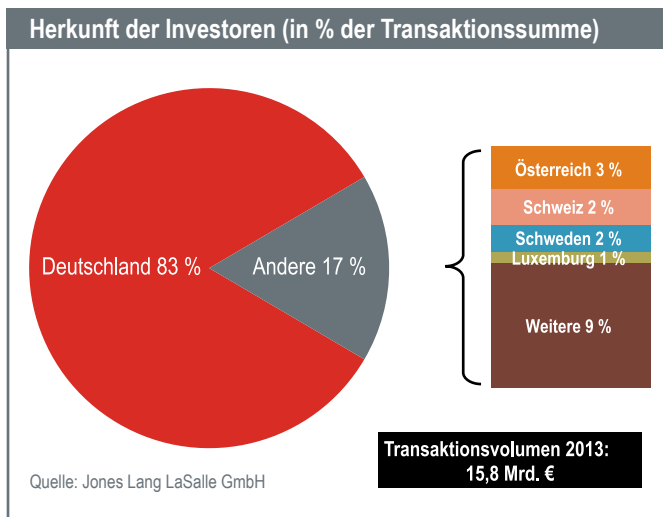
Höchstes Transaktionsvolumen seit 2005

– 15,8 Mrd. € im Jahr 2013

Im Jahr 2013 wurden in Deutschland Wohnungsportfolios im Wert von 15,8 Mrd. € gehandelt. Damit wurde der Wert des Vorjahres nicht nur um mehr als 40 % überschritten, sondern auch der höchste Wert seit 2005 erreicht. Insgesamt wechselten in über 440 Transaktionen ca. 240.000 Wohnungen die Besitzer. Die durchschnittliche Portfoliogröße lag 2013 bei ca. 550 Wohnungen. Während das Transaktionsgeschehen im Vorjahr von vier Großportfolios mit mehr als 15.000 Wohnungen bestimmt war, wurden im Jahr 2013 lediglich zwei Portfolios dieser Größenordnung abgeschlossen. Die bayerische Wohnungsgesellschaft GBW AG mit ca. 31.000 Wohneinheiten wurde zu etwa 2,5 Mrd. € an ein Konsortium unter der Führung der Patrizia AG verkauft. Zum Ende des Jahres wurde die Übernahme der Berliner GSW AG durch die Deutsche Wohnen AG wirksam und ca. 60.000 Wohnungen fanden für 3,3 Mrd. € einen neuen Mehrheitseigner. Zusammen mit anderen Transaktionen investierte die Deutsche Wohnen AG damit insgesamt 4,4 Mrd. € in deutsche Wohnimmobilien und war mit Abstand aktivster Großinvestor. Weitere wichtige Käufer waren der israelische Investor Grand City, die Adler Real Estate AG sowie der französische Wohn-REIT Foncière Développement Logements. 2013 war das Jahr der inländischen Akteure. Lediglich 17 % des investierten Kapitals kamen aus dem Ausland, 2012 waren es fast 40 %. Das liegt auch daran, dass viele der internationalen Investoren ihre im vergangenen Jahrzehnt erworbenen Großportfolios weitestgehend profitabel verkauft haben. Einhergehend mit dem steigenden Investoreninteresse erhöhten sich auch die Preise für Wohnungsportfolios. Lagen diese im Jahr 2012 noch bei etwa 860 €/m², so konnten zum Jahresende 2013 mehr als 1.000 €/m² erzielt werden. „Preistreiber“ waren neben den bereits genannten hochwertigen Wohnportfolios der GBW AG und GSW AG auch die zunehmende

Anzahl an vorab verkauften Projektentwicklungen in deutschen Großstädten. Mit 1,6 Mrd. € wurden 2013 über 80 % mehr in neue Wohnungen investiert als noch 2012: Der mittlere Preis für neu errichtete Wohnungen lag mit knapp 3.000 €/m² um 7 % höher als im Vorjahr. Neben den Entwicklern waren auf Verkäuferseite vorrangig professionelle Asset- und Fondsmanager (5,2 Mrd. €) und die Gruppe der Banken, Versicherungen und Pensionsfonds (3,3 Mrd. €) aktiv. Käuferseitig bestimmten börsennotierte Wohnungsunternehmen (6,5 Mrd. €) maßgeblich den Markt, gefolgt von den professionellen Asset- und Fondsmanagern (3,5 Mrd. €).

Regional differenziert ist traditionell Berlin der größte deutsche Transaktionsmarkt. Dank der Übernahme der GSW AG durch die Deutsche Wohnen AG konnte die Bundeshauptstadt mit 6,7 Mrd. € sogar die bundesweit gehandelten Portfolios (6,2 Mrd. €) überflügeln – und selbst ohne die Fusion würde Berlin mit 3,5 Mrd. € andere Transaktionsmärkte weit hinter sich lassen. Mit Abstand folgt Frankfurt und die Rhein/Main-Region. Hier hat sich das Transaktionsvolumen mit etwa 523 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (200 Mio. €) mehr als verdoppelt. Mit 426 Mio. € und einem Plus von 10 % gegenüber 2012 folgt der Transaktionsmarkt Hamburg. Die Preisspanne zwischen den einzelnen Märkten ist hoch. War 2012 noch München der teuerste deutsche Wohntransaktionsmarkt, so hat 2013 Frankfurt diese Spitzenposition übernommen. Im Mittel wurden gewerblich ge-



handelte Wohnhäuser und Portfolios für etwa 2.900 €/m² bzw. 220.000 € pro Wohneinheit gehandelt. In Hamburg lag der Preis bei ca. 2.200 €/m² bzw. 150.000 € je Wohneinheit. Überraschend hat sich der Wohnungsmarkt in Köln auf den dritten Rang geschoben. Hier wurden Wohnhäuser und Portfolios zu im Mittel 2.100 €/m² oder 150.000 € pro Wohnung gehandelt. Der mittlere Preis in München sank auf 1.800 €/m² bzw. etwas weniger als 110.000 € je Wohneinheit. Berlin hingegen ist mit durchschnittlich 65.000 € je Wohneinheit oder etwas weniger als 1.100 €/m² erheblich preiswerter. Die Spanne der Bruttorenditen reicht von über 10 % in den strukturschwachen Regionen bis zu unter 5 % in den City-Bereichen von München, Hamburg und auch Berlin. Auch 2014 wird der Wohntransaktionsmarkt überdurchschnittlich abschneiden. Selbst wenn die Zahl der Großtransaktionen abnehmen wird, kann durch Portfolioaufteilungen, Bestandsbereinigungen und weiterer Marktconsolidierungen ein Transaktionsvolumen von mindestens 11 Mrd. € erwartet werden.

Transaktionsgeschehen etwas lebhafter

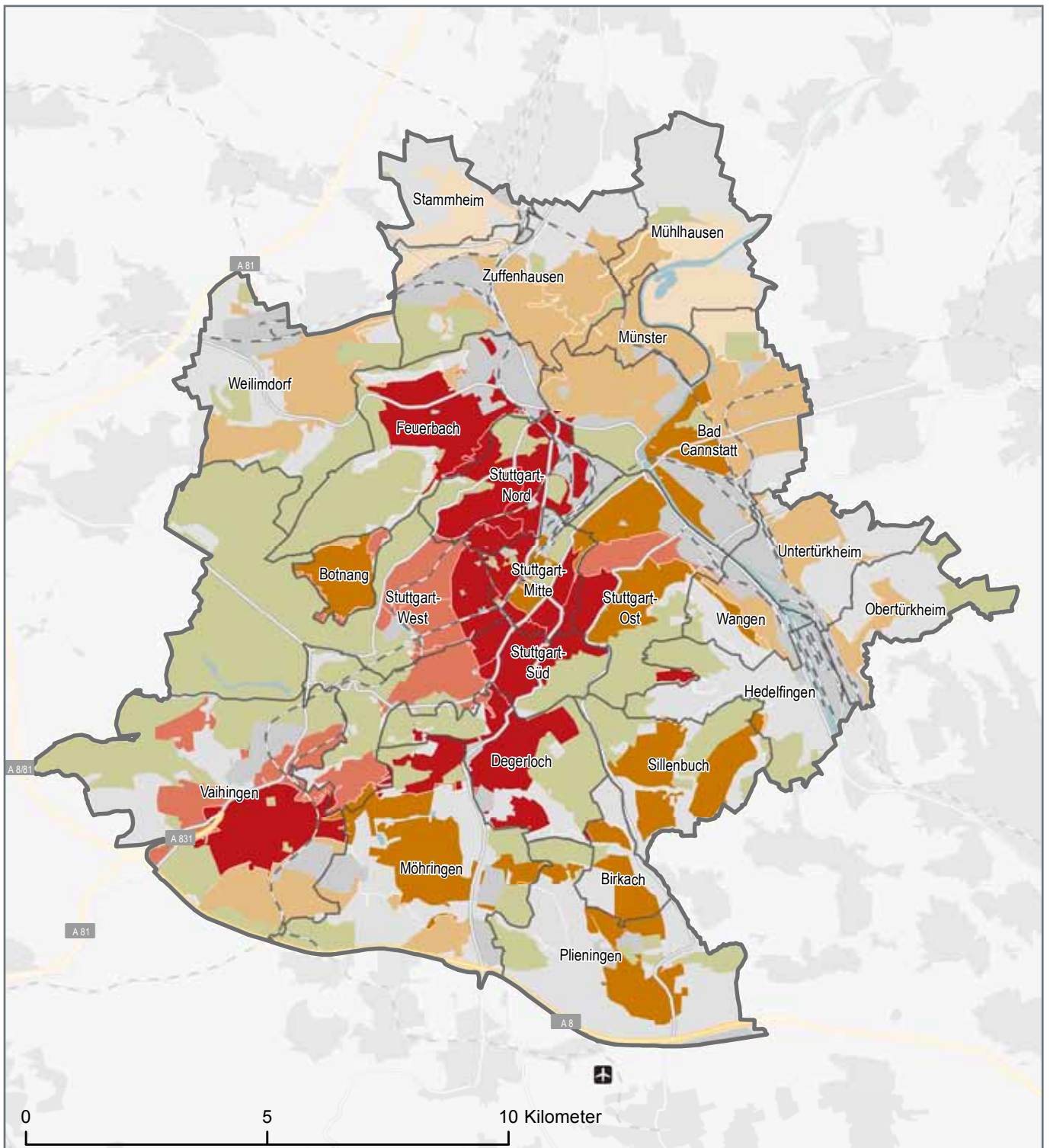
Nach dem Megadeal des Vorjahres, bei dem über den Verkauf des

LBBW-Wohnportfolios allein 7.400 Wohnungen in der Region Stuttgart an ein internationales Konsortium unter der Führung der Patrizia Immobilien AG gingen, ist wieder Ruhe in den Stuttgarter Wohnportfoliotransaktionsmarkt eingeleitet. Traditionell von geringer Aktivität gekennzeichnet, konnte 2013 dennoch mit etwas über 80 Mio. € ein um 10 % höheres Transaktionsvolumen beobachtet werden als 2012 (ohne das LBBW-Portfolio). Insgesamt fast 600 Wohnungen in mehr als 10 bekannt gewordenen Transaktionen wechselten die Eigentümer. Der nach Einheiten (116 Wohnungen) größte Deal war der Verkauf der Projektentwicklung Maybach Quartiere von PDI Property Development Investors an Aberdeen im 3. Quartal 2013. Professionelle Asset- und Fondsmanager wie Aberdeen stellten über 80 % der Investoren. Eine starke Rolle spielten auch Privatinvestoren auf dem sonst sehr verschlossenen Stuttgarter Wohnungsmarkt. Von ihnen kamen mehr als 10 % des Transaktionsvolumens. Der Durchschnittspreis in Stuttgart lag 2013 bei etwa 2.100 €/m², der maßgeblich durch den Preis der Maybach-Quartiere beeinflusst wurde. Portfoliobereinigungen, insbesondere beim LBBW-(jetzt Südewo)-Portfolio, könnten das Transaktionsvolumen für 2014 beeinflussen.

Ausgewählte Transaktionen von Wohnungsportfolios						
Lage	Verkäufer	Käufer	Wohn-einheiten	Kaufpreis in Mio. €	Datum	Anmerkungen
Berlin	Aktientausch	Deutsche Wohnen AG	52.557	3.321,7	Q4 2013	Übernahme Immobilien GSW AG
u. a. München, Nürnberg	Bayern LB	Patrizia Immobilien AG geführtes Konsortium	32.000	2.453,0	Q2 2013	GBW-Portfolio
Berlin	Blackstone	Deutsche Wohnen AG	6.900	369,0	Q2 2013	Level One Bestand
Berlin, Dresden	vertraulich	Foncière Développement Logements	4.000	351,0	Q4 2013	
Berlin, Düsseldorf u. a.	vertraulich	Private Equity Investor	8.500	vertraulich	Q4 2013	
Berlin, Frankfurt, Münster, Leipzig, Dresden u. a.	Corestate Capital AG	institutionelle deutsche Käufer	3.700	250,0	Q1 2013	
Berlin, Nürnberg, Essen, Dresden	vertraulich	Grand City Properties	4.400	vertraulich	Q3 2013	
Berlin	Petrus Advisors	Deutsche Wohnen AG	5.210	230,0	Q1 2013	Petrus-Portfolio
Duisburg, Düsseldorf	Immeo Wohnen	Adler Real Estate AG	4.290	210,8	Q2 2013	u. a. ehem. ThyssenKrupp Wohnungen
Berlin	Lincoln Equities	GSW Immobilien AG	2.800	201,0	Q3 2013	zwei Wohnportfolios

Wohnungsmarkt Stuttgart

Angebotsmieten 2. Halbjahr 2013



0 5 10 Kilometer

Mietniveau

Median in €/m²/Monat auf PLZ-Ebene

- | | | | |
|---|---|---|--|
| bis unter 9,00 | 11,00 bis unter 12,00 | Wasserflächen | Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen |
| 9,00 bis unter 10,00 | 12,00 und höher | Grünflächen | Sonstige Flächen |
| 10,00 bis unter 11,00 | | | |

Glossar

Allgemeine Information

Mieten / Kaufpreise Die im vorliegenden Bericht erhobenen Durchschnittspreise (Median und arithmetisches Mittel) basieren auf Immobilienannoncen, die das Portal IDN Immodaten aus 113 Quellen wie Tageszeitungen und Online-Immobilienportalen bezieht. Jones Lang LaSalle validiert die so erhobenen Primärdaten und plausibilisiert die Ergebnisse. Die im Residential City Profile ausgewiesenen Mieten und Kaufpreise sind Angebotspreise und -mieten d.h. Vertragsabschlüsse können, insbesondere bei Eigentumswohnungen, leicht nach oben oder unten abweichen.

Statistische Grundbegriffe

Durchschnitt Durchschnittswert stehen umgangssprachig für eine Reihe von Mittelwerten. Am häufigsten werden arithmetisches Mittel und Median verwendet.

Arithmetisches Mittel Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der auftretenden Werte, geteilt durch die Anzahl dieser. Dieser, auch einfache Durchschnitt genannte Wert, ist sehr empfindlich gegenüber Ausreißern, da hohe Werte überproportional in den Durchschnitt eingehen. Um die Empfindlichkeit zu verringern, wird das arithmetische Mittel häufig mit einem „Gewicht“ versehen. Beispielsweise werden jeweils Mieten mit der Fläche multipliziert. Die Summe dieses Gewichtes wird dann durch die Gesamtfläche dividiert

Median (Zentralwert) – Derjenige Wert, der das Zentrum einer Verteilung misst. In einer geordneten Liste (z.B. Miet-/ Kaufpreislise in € je m²) teilt der Median die Liste in zwei gleich große Hälften. 50 % der Werte liegen jeweils oberhalb und unterhalb des Medians. Bei einer Liste mit einer geraden Anzahl an Werten, werden die beiden mittleren Werte addiert und durch zwei geteilt. Der Median hat den Vorteil, dass er nicht auf Ausreißer in der Liste reagiert und damit ein robustes Mittelwertmaß ist.

Quartil (Viertelwert) – Quartile teilen eine geordnete Liste in Viertel. Der Wert, der die ersten 25 % der Liste trennt, bildet das erste Quartil. Zwischen dem zweiten und dem dritten Quartil befinden sich die mittleren 50 % einer geordneten Liste.

Perzentil (Hundertstelwert) – Analog zu Quartilen teilen Perzentile geordnete Listen in 100 gleich große Teile. Im Residential City Profile wird das 10. und das 90. Perzentil genutzt, um die oberen bzw. unteren 10 % der Kauf- und Mietpreise abzugrenzen.

Boxplot In einem Boxplot können insgesamt fünf Werte zur übersichtlichen Beschreibung und Verteilung von Miet- und Kaufpreisen dargestellt werden. Dazu werden das zehnte und neunzigste Perzentil mit einer Linie verbunden. Der Medianwert sowie das zweite und dritte Quartil werden mittels einer Box bzw. eines Querstriches auf der Verbindungsgerade platziert.

Begriffe zur Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdynamik

Gründerzeitbauten Als Gründerzeit im weiteren Sinne wird die Epoche zwischen 1850 und 1914 bezeichnet. Im Zuge der parallel ablaufenden Industrialisierung entstanden für die rasant wachsende Stadtbevölkerung an den damaligen Rändern der Städte große Siedlungen in vier- bis sechsgeschossiger Blockrandbebauung oder Mietkasernen mit reich dekorierten Fassaden.

Groß(wohn)siedlung Zwischen den 1950er bis Ende der 1980er Jahre errichtete Wohngebiete, die innerhalb kurzer Zeit vorrangig an den Stadträndern der europäischen Großstädte entstanden sind. Charakteristisch für sie ist die dichte hochgeschossige und homogene Bebauungsstruktur mit mindestens 1.000 Wohneinheiten. Die Großsiedlungen wurden in industrieller Bauweise errichtet, d.h. durch die Nutzung der Massenproduktion und ohne große Differenzierung der baulichen Struktur. Ziel war es möglichst schnell viel, modernen und vor allem preiswerten Wohnraum zu schaffen. In Deutschland liegen die größten Siedlungen in Berlin (Marzahn, Hellersdorf und Lichtenberg mit ca. 160.000 Wohneinheiten); Halle-Neustadt (41.000), Leipzig-Grünau (40.000), Chemnitz-(31.000), München-Neuperlach (24.000), Schwerin (20.700) und Köln-Chorweiler (20.000).

Suburbanisierung Seit dem zweiten Weltkrieg zu beobachtende wirtschaftliche und demografische Expansion der Städte in ihr Umland (Suburbia). Damit verbunden ist auch die intraregionale Verschiebung von Siedlungsschwerpunkten an den Stadtrand. Typische suburbane Siedlungen sind gering verdichtet und durch die homogene Bebauung mit Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern geprägt.

Bevölkerungsbewegung Begriff zur Darstellung der Veränderung der Bevölkerungszahl in einem Gebiet. Die Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen wird als räumlicher Saldo bzw. Wanderungssaldo, zwischen Geburten und Sterbefällen als natürlicher bzw. biometrischer Saldo bezeichnet.

Singularisierung Lebensform der Einzelzelung, ursprünglicher Begriff aus der Gerontologie, der das Alleinleben von Menschen im hohen Alter thematisiert. Menschen wohnen mit zunehmendem Alter allein, da der Lebenspartner früher stirbt und familiäre Netzwerke weniger genutzt werden. In letzter Zeit wird der Begriff auch auf jüngere Menschen angewandt, die alleine wohnen. Die steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten in Deutschland ist jedoch vorrangig auf die Alterung der Gesellschaft zurückzuführen.

Kontakt

Andrew Groom

Head of Valuation & Transaction Advisory Germany
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 1241
andrew.groom@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
Hamburg
tel +49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

Roman Heidrich

Team Leader Residential Valuation Advisory Berlin
Berlin
tel +49 (0) 30 203980 106
roman.heidrich@eu.jll.com

Sebastian Grimm

Team Leader Residential Valuation Advisory Frankfurt
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 1196
sebastian.grimm@eu.jll.com

Copyright © JONES LANG LASALLE GmbH, 2014.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

