



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2013 /2014 · Stuttgart**



# Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart

## Residential Investment Stuttgart

Eine hohe Nachfrage und ein geringes Angebot prägen den Stuttgarter Markt für Wohn- und Geschäftshäuser. Investitionschancen bieten sich dennoch in den peripheren Lagen sowie in Stuttgart-Ost. In 2012 ging die Zahl der Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 % auf 160 zurück. Der leichte Rückgang der Transaktionszahl ist unter anderem auf die verhaltene Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurückzuführen, die momentan keine Anlagealternativen sehen. Da verstärkt kleinere Objekte gehandelt wurden, reduzierte sich das dazugehörige Umsatzvolumen um 27 % auf 129 Mio. EUR. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Immobilie sank auf 807.000 EUR (im Vorjahr 1,08 Mio. EUR). Laut Gutachterausschuss wurden 2012 128 Mehrfamilienhäuser (Durchschnittsvolumen 746.100 EUR) und 32 Wohn- und Geschäftshäuser (Durchschnittsvolumen 1,05 Mio. EUR) verkauft.

### Geringe Neubauzahlen

Die Neubauzahlen konnten den hohen Bedarf an Wohnraum nicht decken. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 1.881 Wohnungen erstellt. Zu den begehrten Quartieren gehören die „Halbhöhenlagen“ sowie der Stuttgarter Westen und Süden. In der Innenstadt sind die Flächen für Neubauten insgesamt rar. Wohnungsbau findet hier lediglich auf umgenutzten Grundstücken statt – beispielsweise auf ehemaligen Gewerbeflächen oder entwicklungsfähigen Bestandsflächen. Einfacher ist die Entwicklung dagegen am Stadtrand. Im südlich gelegenen Stadtteil Möhringen wird derzeit auf einem ehemaligen Industriegelände das Projekt „Seepark“ mit bis zu 490 Wohnungen fertiggestellt.

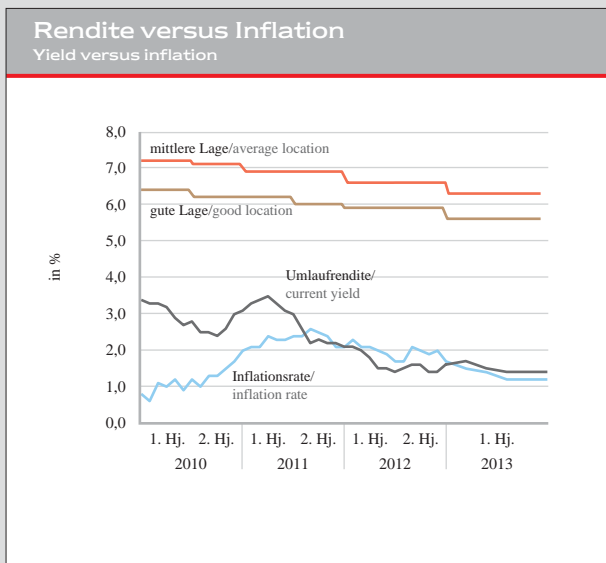
A strong demand and a low supply are characteristic of the Stuttgart market for residential investment. However, there are opportunities for investment on the outskirts and in Stuttgart-Ost. In 2012 the number of sales fell by around 3 % to 160 in comparison with the previous year. Amongst other reasons, the slight decline in the number of transactions is due to the reticent willingness to sell on the part of owners who see no investment alternatives at the moment. As increasingly smaller properties have been sold, the relevant turnover fell by 27 % to 129 million euros. The average buying price per property decreased to 807,000 euros (1.08 million euros the previous year). According to the Committee of Valuation Experts 128 apartment buildings (average volume 746,100 euros) and 32 residential investments (average volume 1.05 million euros) were sold in 2012.

### Low new construction figures

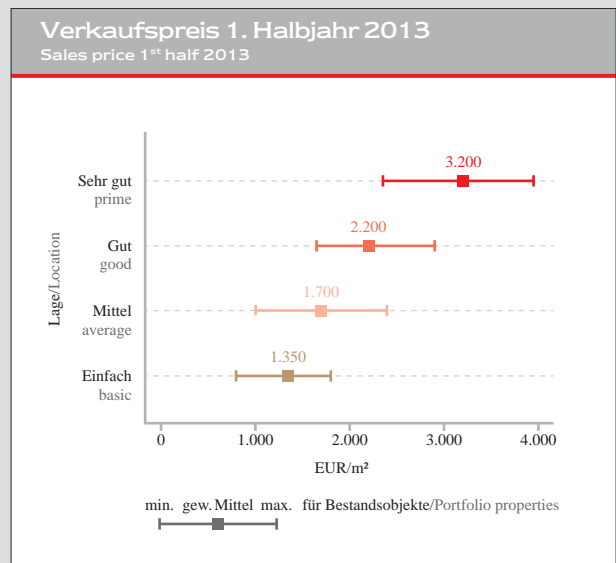
The new construction figures were not able to meet the high demand for living space. In 2012 a total of 1,881 homes were built. The most popular quarters include the “Halbhöhenlagen“ and the west and south of Stuttgart. Sites for new constructions are on the whole rare in the city centre. The building of homes only takes place here on sites with converted utilisations – for instance on former commercial premises or developable existing sites. On the other hand, development is simpler on the city outskirts. In the southern district Möhringen the project “Seepark“ with up to 490 apartments is currently due for completion on a former industrial site. Also Bad Cannstatt in the northeast is at present experiencing an

Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2015	2020
<b>Bevölkerung</b> Tsd. Population, in '000s	597,2	600,1	601,6	606,6	591,0	597,9	614,7	623,2
<b>Priv. Haushalte</b> Tsd. Priv. households, in '000s	324,6	326,8	328,8	333,3	324,7	328,5	341,5	350,1
<b>Ø Haushaltgröße</b> Av. size of household	1,84	1,84	1,83	1,82	1,82	1,82	1,80	1,78

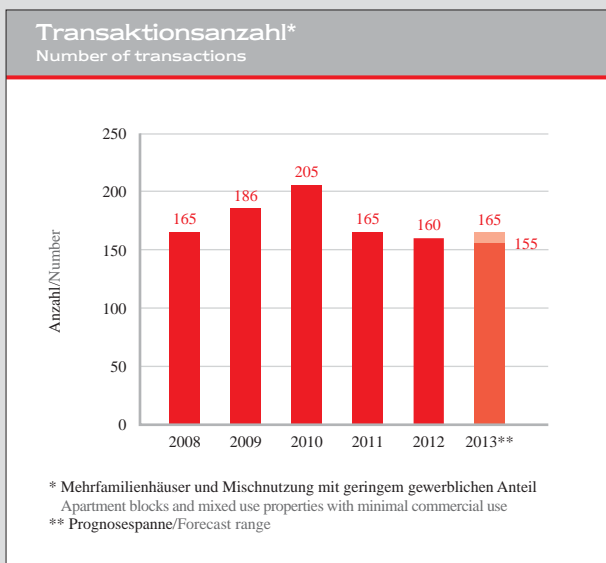
Quelle:/Source: Destatis, Zensus (ab 2011), BBR, Engel & Völkers Commercial



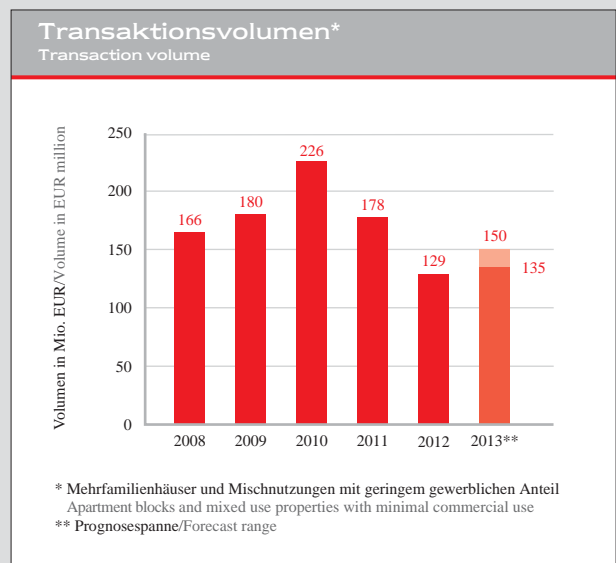
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



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



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

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich die Faktorenangaben auf den Rohertragsfaktor/-vervielfältiger und die Renditeangaben auf die Bruttoanfängerrendite.  
If not otherwise indicated, the factor information refers to the gross yield factor/multiplier and the returns information refers to the gross initial rate of return.

Eine Aufwertung erfährt gegenwärtig auch das nord-östlich gelegene Bad Cannstatt, wo der vorhandene Altbaubestand teilweise saniert wird. In den Randlagen wie Stammheim und Mühlhausen gestaltet sich die Vermarktung schwieriger, da die öffentliche Verkehrsanbindung nicht optimal ist.

### **Zunehmend Erstkäufer aktiv**

Auf Seiten der Investoren treten vermehrt Erstkäufer auf, die sich für Immobilien in den einfachen Lagen mit einem Wert bis zu 500.000 EUR interessieren. Insgesamt liegt die Kaufpreisspanne über alle Lagen Stuttgarts hinweg zwischen 400.000 EUR und 1,8 Mio. EUR – die veräußerten Objekte verfügen dabei zwischen vier und zehn Wohneinheiten. Sofern realistische Preise verlangt werden, wird in allen Lagen gekauft. In Anbetracht des niedrigen Zinsniveaus finanzieren die Investoren ihre Käufe im Vergleich zum Vorjahr vermehrt mit Fremdkapital. Auf Seiten der Verkäufer sind neben Erbgemeinschaften vorwiegend Projektentwickler am Markt aktiv.

### **Positive Rahmenbedingungen**

Eine steigende Bevölkerungszahl, eine stabile Wirtschaftslage und eine geringe Arbeitslosenquote von 4,3 % in der Region sind positive Rahmendaten für eine Investition in den Stuttgarter Immobilienmarkt. Zudem liegt die Leerstandsquote mit 3,9 % leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 4,2 %. Der Leerstand konzentriert sich dabei auf nicht mehr zeitgemäße oder preislich zu hoch veranschlagte Objekte.

Die Mieten und Faktoren sind insgesamt angestiegen. In den sehr guten Lagen liegt der Faktor im Maximum bei 21,3. Die Mietspanne reicht in den einfachen und mittleren Lagen von 5,80 bis 10,80 EUR/m<sup>2</sup>. In den sehr guten Lagen werden bis zu 18,30 EUR/m<sup>2</sup> erzielt. Die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Mittel zwischen 3.200 EUR/m<sup>2</sup> in den sehr guten Lagen und 1.350 EUR/m<sup>2</sup> in den einfachen Lagen.

### **Nur noch geringe Preisanstiege**

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser wird sich in Stuttgart weiter positiv entwickeln. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen wir mit einem minimalen Anstieg der Verkaufszahl auf maximal 165. Aufgrund des Handels mit größeren Objekten wird das Umsatzvolumen voraussichtlich wieder steigen und zwischen 135 bis 150 Mio. EUR liegen. Wir gehen von weiteren leichten Preisanstiegen – insbesondere in den mittleren und guten Lagen – aus.

upvaluation. Here the existing stocks of older buildings are partly being refurbished. In the periphery locations such as Stammheim and Mühlhausen the marketing is proving to be more difficult as the public transport facilities are not optimal.

### **First-time buyers increasingly active**

On the investor side, first-time buyers who are interested in properties in basic locations with a value of up to 500,000 euros are playing an increasing significant role. On the whole buying prices ranging between 400,000 and 1.8 million euros are being achieved with increasing frequency throughout all locations of Stuttgart – the sold properties include four to ten residential units. Provided realistic prices are charged, it is possible to sell in all locations. In view of the low price level, investors are tending more frequently than in the previous year to finance their purchases with borrowed capital. On the seller side, apart from communities of heirs, mainly project developers are the most active group on the market.

### **Positive general conditions**

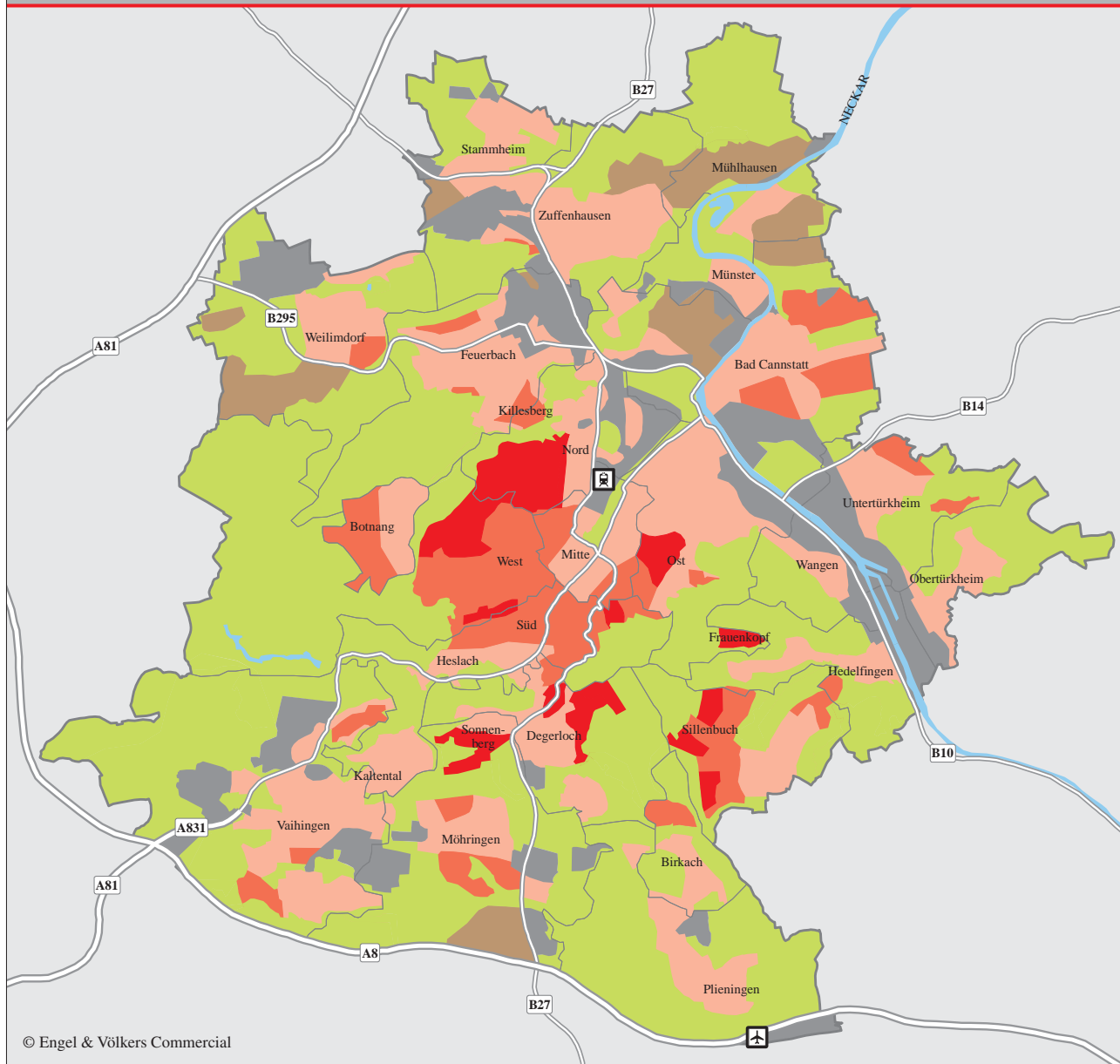
Rising population figures, a stable economic situation and a low unemployment rate of 4.3 % in the region are positive general data for an investment in the Stuttgart property market. Moreover, the vacancy rate of 3.9 % lies slightly below the federal average of 4.2 %. Vacancies are concentrated on outdated properties or such that are too high in price. In prime locations the maximum factor is 21.3. The rent margin ranges in basic and average locations from 5.80 to 10.80 euros/m<sup>2</sup>. In prime locations up to 18.30 euros/m<sup>2</sup> are achieved. The purchase prices for residential investments lie on average between 3,200 euros/m<sup>2</sup> in the prime locations and 1,350 euros/m<sup>2</sup> in the basic locations.

### **Only low price increases**

The market for residential investment in Stuttgart will continue to develop positively. For the whole of 2013 we reckon with a minimal rise in sales figures to maximum 165. Due to the trade with larger properties, the turnover will probably rise again and lie between 135 to 150 million euros. We expect slight price increases – in particular in average and good locations.

# Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Stuttgart - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial



Indikator Indicator		2010	2011	2012	2013	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="color: red;">■</span>	17,4 - 19,0	17,8 - 20,5	18,1 - 21,0	18,5 - 21,3	➔
<b>Multipller</b>	<span style="color: orange;">■</span>	14,7 - 16,7	15,0 - 17,5	15,7 - 18,3	16,5 - 18,9	➔
	<span style="color: lightorange;">■</span>	13,3 - 14,3	13,6 - 15,5	14,1 - 16,2	15,0 - 17,0	➔
	<span style="color: brown;">■</span>	11,8 - 14,3	11,7 - 14,5	11,7 - 14,5	12,0 - 15,0	➔
<b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="color: red;">■</span>	10,00 - 16,00	10,30 - 17,00	10,70 - 17,80	11,50 - 18,30	➔
<b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="color: orange;">■</span>	9,00 - 12,50	9,20 - 13,20	9,50 - 13,60	10,50 - 14,40	➔
	<span style="color: lightorange;">■</span>	6,00 - 9,00	6,20 - 9,80	6,60 - 10,00	7,20 - 10,80	➔
	<span style="color: brown;">■</span>	5,00 - 8,00	5,20 - 8,00	5,30 - 8,00	5,80 - 8,80	➔

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 2013. 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 2013. Source: Engel & Völkers

---

**Engel & Völkers Süd-West GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Königstraße 39 · 70173 Stuttgart**  
**Tel. +49-(0)711-758 58 20 · [StuttgartCommercial@engelvoelkers.com](mailto:StuttgartCommercial@engelvoelkers.com)**

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**