



Stuttgart

2008 / 2009 Marktreport Wohn- & Geschäftshäuser
Market Report Residential Investment

Der Wirtschaftsstandort Stuttgart

Business Location

Die Landeshauptstadt von Baden-Württemberg mit rd. 593.000 Einwohnern zählt zu den dynamischsten und attraktivsten Wirtschaftszentren in Deutschland. Stuttgart ist mit seinen Umlandkreisen eine der bedeutendsten Hightech-Regionen in Europa. Fast 25% der Beschäftigten sind in einer Innovationsbranche tätig. Wie kaum eine andere Stadt steht der Name Stuttgart für Autos (Mercedes und Porsche). Aber auch andere bekannte Großkonzerne wie Bosch und debitel und internationale Konzerne wie Hewlett-Packard haben hier ihren Sitz. Das geschäftliche Herz ist aber traditionell schon immer der Mittelstand gewesen, der hier mit weltbekannten Marken wie Stihl, Dürr und Trumpf vertreten ist.

Zwei Universitäten und diverse Fachhochschulen mit über 30.000 Studenten sorgen für ein breites Potenzial an Nachwuchskräften. Darüber hinaus genießt Stuttgart aufgrund seiner überdurchschnittlich hohen Gehaltsstruktur eine hohe Anziehungskraft.

Die Stadt hat eine hervorragende Infrastruktur. Zwei Autobahnen treffen sich hier, die A8, die wichtigste Ost-West-Verbindung in Süddeutschland, und die A81 als Nord-Süd-Achse, ICE-Verbindungen in alle wichtigen Städte und der internationale Stuttgarter Flughafen runden das Bild ab.

Die wirtschaftliche Stimmung ist trotz der bundesweiten konjunkturellen Abschwächung in Stuttgart weiter ausgesprochen positiv. Diese prosperierende wirtschaftliche Stärke spiegelt sich auch in der äußerst niedrigen Arbeitslosigkeit von 5,3% (Mai 2008) wider; in den Umlandkreisen ist die Arbeitslosigkeit noch erheblich niedriger. Die Arbeitslosigkeit in Westdeutschland beträgt 7,8%. Die Region Stuttgart verzeichnet damit nahezu Vollbeschäftigung.

Auch als Wohnort ist Stuttgart äußerst beliebt, durch die kulturellen und wirtschaftlichen Vorteile einer Großstadt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Baden-Württemberg's state capital has a population of roughly 593,000 and is one of the most dynamic and attractive economic hubs in Germany. Together with its rural districts, Stuttgart is one of Europe's most significant high-tech regions. Nearly 25% of all employees work in the "innovation industry". Stuttgart also stands for automobiles (Mercedes and Porsche) like hardly any other city. In addition, other well-known major enterprises such as Bosch, debitel and international corporations like Hewlett-Packard are based here. Medium-sized enterprises have, however, always been Stuttgart's commercial heart with some world-famous brands like Stihl, Dürr and Trumpf based here in the city.

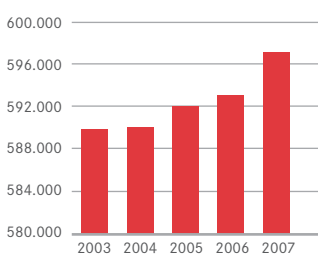
Two universities and a number of colleges with over 30,000 students in total provide the local labour market with a wide range of potential junior executives. In addition, Stuttgart's above-average pay scale is highly appealing.

The city is also distinguished by an excellent infrastructure. Two motorways cross through Stuttgart: the A8 autobahn is the most important east-west connection in southern Germany and the A81 is a north-south axis. ICE connections to all relevant cities and the Stuttgart International Airport round off the city's great infrastructure.

Stuttgart's economic atmosphere continues to be thoroughly positive despite the nationwide slow-down. This prospering commercial strength is reflected in the extremely low rate of unemployment of just 5.3% (as of May 2008) and an even lower rate in the rural districts. In comparison, the unemployment rate in western Germany is 7.8%. The Stuttgart region thus exhibits a near full rate of employment.

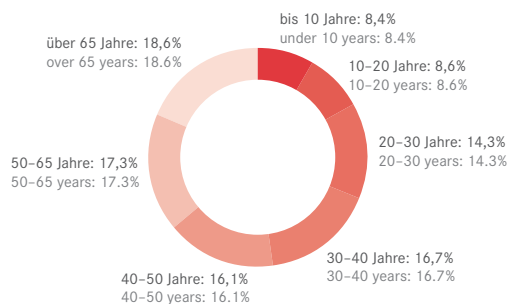
Stuttgart is an extremely popular choice of residence, too, thanks to all the cultural and business advantages it has to offer as a metropolitan city along with its diverse range of recreational attractions.

Bevölkerungsentwicklung
Population development



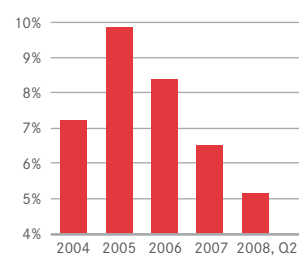
Quelle/Source: Statistisches Bundesamt

Altersstruktur in %
Age groups in %



Quelle/Source: Statistisches Bundesamt

Arbeitslosenquote
Rate of unemployment



Quelle/Source: Bundesagentur für Arbeit

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser

The Market for Residential investment properties

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart ist aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung schon seit Jahren in Teilen angespannt. Dieses gilt insbesondere für die guten und sehr guten Wohnlagen, zeigt sich aber auch vermehrt in den mittleren Wohnlagen. Immer noch wird von einem erheblichen Wohnungsdefizit ausgegangen, das auch nicht durch den schwachen Neubau verringert wird. 2007 wurden 1.063 neue Wohnungen fertiggestellt. Schätzungen gehen von einem Neubaubedarf von rd. 2.000 Wohnungen pro Jahr aus. Dieses reflektiert auch der Wohnungsleerstand, der deutlich unterhalb von 2% liegt.

Das Stadtbild selbst ist insgesamt sehr heterogen. Die traditionellen Topwohnlagen liegen am Killesberg und in Teilen von Degerloch. Diese befinden sich an den Hängen des Stuttgarter Kessels. Attraktive Wohnungen mit traditionellem Ambiente aus Gründerzeit und Jugendstil prägen das Heusteigviertel. Wichtig ist, dass der Knoten um die weitere Entwicklung des Projektes Stuttgart 21 geplatzt ist, mit dem das Zentrum von Stuttgart erheblich aufgewertet wird. Aber auch einfachere Lagen wie in Stuttgart Mitte und West entwickeln sich zu trendigen Quartieren mit einem hohen Freizeitwert, vielen Szenekneipen und einer bunten Mischung zwischen Topimmobilien und einfachen Qualitäten. Nicht zu vergessen ist Bad Cannstatt, außerhalb des Talkessels am Neckar gelegen, das fast eine eigene Stadt in Stuttgart ist, mit überwiegend guten Lagen.

Die Mieten sind in Stuttgart in fast allen Lagen am Steigen. In den einfachen Lagen sind sie stabil. Die Spanne reicht von 6,50 EUR/m² in den einfachen Lagen bis zu 14–15 EUR/m² in den sehr guten Lagen.

2007 wechselten in Stuttgart 241 Mehrfamilienhäuser einschließlich Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Verkaufsvolumen von 154 Mio. EUR den Besitzer. Damit liegt die Zahl der Transaktionen zwischen den etwas höheren Vorjahreswerten von 2006 und den etwas niedrigeren Ergebnissen von 2005.

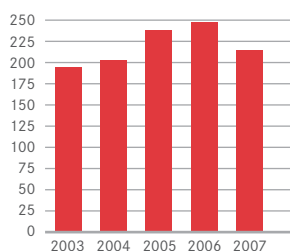
Due to the economic development of Stuttgart, the housing market has been fierce in some districts for a few years now. This especially holds true for the good to very good residential areas and is also increasingly becoming evident in the average locations. It is still assumed that there is a significant housing shortage that is not being eased by the slight amount of new construction. In 2007, 1,063 new flats were completed. In contrast, estimates assume that there is a need for around 2,000 newly constructed flats per annum. This situation is also reflected in the low rate of housing vacancies, which lies below 2%.

On the whole, Stuttgart's cityscape is very heterogeneous. Traditional top residential areas lie in Killesberg and parts of Degerloch. These areas are located on the hillsides of the Stuttgart basin. The Heusteig quarters are characterised by attractive flats with a traditional ambience from the Wilhelminian and art deco eras. What is important here is that the penny has dropped for the further development of the Stuttgart 21 project, an undertaking that foresees a considerable upgrade of the city centre. Yet, even simpler locations in Stuttgart's districts of Mitte and West, for example, are turning into trendy quarters with a high degree of leisure value, many hip bars and a colourful mix of top-class real estate and simple qualities. Not to mention Bad Cannstatt, which is located outside the basin on the Neckar that is almost like a city within the city and features primarily good locations.

Rent in Stuttgart is on the rise in nearly all areas with the exception of basic locations where it is stable. The rental price index ranges from EUR 6.50/m² in basic areas to EUR 14–15/m² in the very good locations.

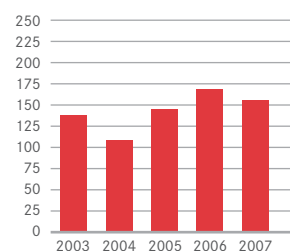
In 2007, 241 multi family houses changed hands for a total sales volume of 154 million euros. This number of transactions lied in between the somewhat higher figures for the previous year in 2006 and the slightly lower figures from 2005. Up until now, foreign investors have only played a comparatively small

Verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser
Residential investment property sales



Quelle/Source: Gutachterausschuss

Verkaufsvolumen * Wohn- und Geschäftshäuser
Residential investment property sales volume*



* Volumen in Mio. EUR/Volume in EUR million
Quelle/Source: Gutachterausschuss

Ausländische Investoren haben auf dem Wohnimmobilienmarkt bislang nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Die Preise sind deshalb in den letzten Jahren auch nicht derartig in die Höhe geschossen wie in anderen großen deutschen Städten und vergleichsweise stabil. Insgesamt ist aufgrund der steigenden Mieten ein Anziehen der Anfangsrenditen zu beobachten.

role on Stuttgart's real estate market. Prices have therefore not skyrocketed like they have in recent years in other German cities and are relatively stable. In summary, an increase in initial yields can be observed due to the climbing rental prices.

Der Ausblick für 2008

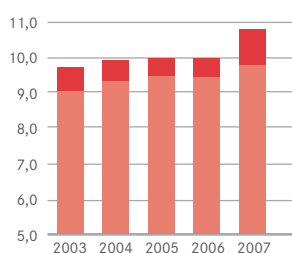
Future Prospects for 2008

2008 werden aufgrund der guten konjunkturellen Lage der Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt zunehmen und die Mieten weiter ansteigen. Die Zahl der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser einschließlich Wohn- und Geschäftshäusern wird sich wahrscheinlich auf dem Niveau der Vorjahre bewegen.

Because of the strong economic situation, the pressure of the demands on Stuttgart's housing market will increase and rent will continue to rise in 2008. The number of sales for multi family houses will probably remain at the level it has been in previous years.

Mietentwicklung* in EUR/m²

Rent development* in EUR/m²

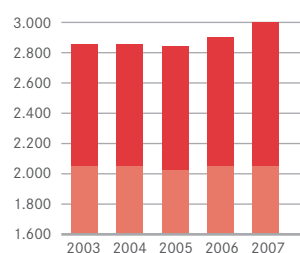


- Guter Wohnwert/Good residential quality
- Mittlerer Wohnwert/Average residential quality

* Neubau-Erstbezug/New property, first occupant
Quelle/Source: Engel & Völkers

Eigentumswohnungen Kaufpreise in EUR/m²

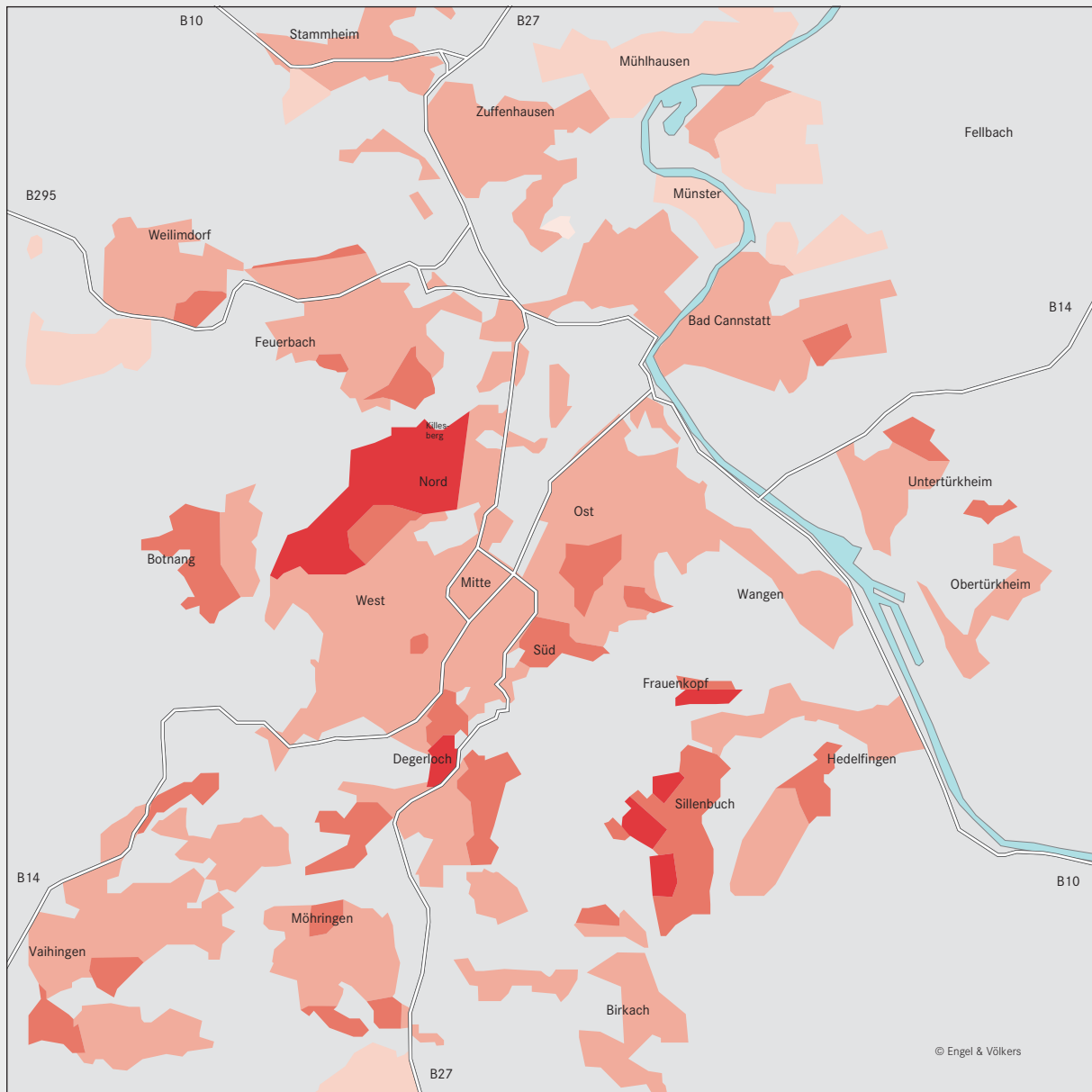
Freehold flats purchase prices in EUR/m²



- Neubau/New construction
- Wiederverkauf/Resale

Quelle/Source: Engel & Völkers

Wohnlagen in Stuttgart Residential locations in Stuttgart



■ Toplage/Top location
 ■ Gute Lage/Good location
 ■ Mittlere Lage/Average location
 ■ Einfache Lage/Basic location

Indikator Indicator		2007	Trend
Whg.-Mieten in EUR/m ²	■	11,00–15,00	↗
Residential rents in EUR/m ²	■	9,00–12,00	↗
	■	7,50–10,00	↗
	■	6,50–8,00	→

Engel & Völkers Stuttgart
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Friedrichstraße 15 | D-70174 Stuttgart
Telefon: +49 711 49 03 95 53 | Fax: +49 711 49 03 96 00
www.engelvoelkers.com | StuttgartGewerbe@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL

Aachen | Baden-Baden | Berlin | Bielefeld/Münster | Bonn | Braunschweig | Bremen/Oldenburg | Dortmund/Bochum | Dresden | Duisburg | Düsseldorf | Essen | Flensburg
Frankfurt | Freiburg | Hamburg | Hannover/Göttingen | Karlsruhe | Kiel | Köln | Konstanz | Krefeld | Leipzig | Lübeck | Lüdenscheid | Mannheim/Ludwigshafen | Mönchengladbach
München | Nürnberg | Offenbach | Potsdam | Rostock | Stuttgart | Wiesbaden/Mainz | Wuppertal | Dubai | Lissabon | Malaga | Mallorca | Prag | Pretoria | Zürich