



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment  
Marktreport 2015/2016 • Stuttgart**

# Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart

## Residential Investment Stuttgart

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Stuttgart wird weiterhin durch einen deutlichen Nachfrageüberhang bei steigenden Preisen und Mieten geprägt. 2014 stieg die Zahl der Verkaufsabschlüsse im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 154. Gleichzeitig verringerte sich jedoch das Umsatzvolumen von 160 auf 133 Mio. EUR. Das durchschnittliche Objektvolumen sank damit um rund 25 % auf 860.000 EUR.

Etwas mehr als 75 % der Transaktionen entfielen auf Mehrfamilienhäuser, wobei das durchschnittliche Objektvolumen bei ca. 800.000 EUR lag. Der mittlere Wert der Wohn- und Geschäftshäuser war mit etwa einer Million EUR deutlich höher. Grund für diese Entwicklung ist der vorherrschende Angebotsmangel in den bevorzugten Wohnlagen wie West oder Süd. Viele Käufer weichen daher auf mittlere Lagen aus. Hiervon profitieren besonders die Stadtteile Ost, Feuerbach und Bad Cannstatt.

### Käufe in allen Lagen

Echte Raritäten am Markt sind Immobilien in einem Preissegment von ein bis zwei Millionen EUR, die über vier bis acht Wohneinheiten verfügen. Sie werden sowohl von privaten als auch von semi-professionellen Investoren nachgefragt. Bei einem realistischen Marktpreis wird aber in allen Lagen gekauft. Dezentral gelegene Objekte mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bedürfen allerdings einer etwas längeren Vermarktungszeit, weil die potenziellen Käufer hier kritischer prüfen.

Die meisten Investoren kommen aus der Region, besitzen bereits mehrere Bestandsobjekte in der Metropole am Neckar und verfügen über ein gutes lokales Marktwissen.

The market for residential investment in Stuttgart is still characterised by a distinct excessive demand despite rising prices and rents. All over the number of deals in 2014 rose in comparison with the previous year by 10 % to 154 whereby, however, the turnover volume fell from 160 to 133 million euros. The average property volume decreased by around 25 % to 860,000 euros.

Slightly more than 75 % of the transactions were for apartment buildings whereby the average property volume was approx. 800,000 euros. At about one million euros the average value of residential investments was much higher. The reason for this development is the prevailing shortage of offers in the desirable residential locations such as West or Süd. Many buyers are therefore diverging to average locations, in particular to the districts Ost, Feuerbach and Bad Cannstatt.

### Purchases in all locations

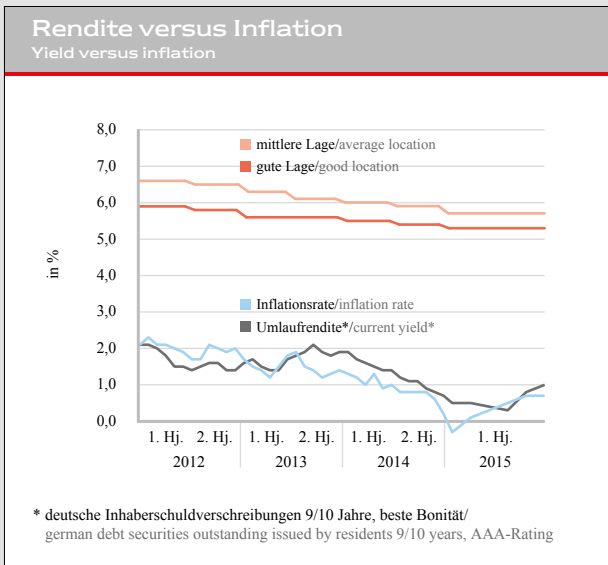
Properties within a price segment of one to two million euros, comprising four to eight residential units can rarely be found on the market. Those objects are demanded both by private and semi-professional investors, although at a realistic market price properties are being purchased in all locations. On the other hand decentrally located properties with commercial units on the ground floor require a slightly longer marketing period because the potential buyers scrutinise offers more critically.

Most investors are locals from the region and already own a portfolio of properties in the Neckar metropolis and have a good knowledge of the local market. Institutional and foreign investors are mainly active on the market in

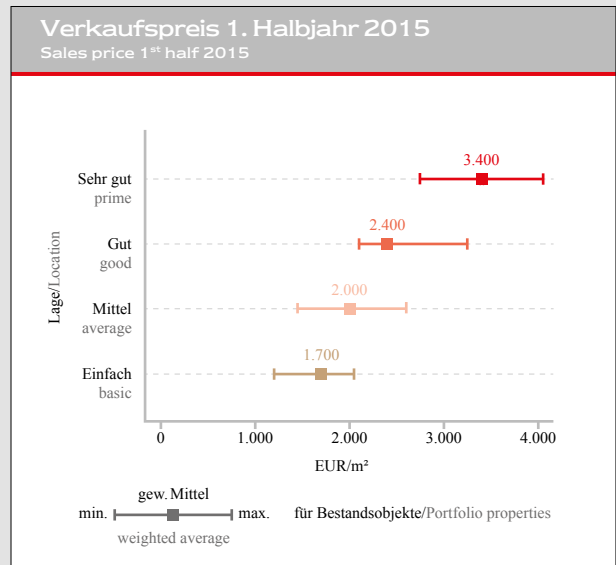
Bevölkerung und private Haushalte Population and private households								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2020	2025
<b>Bevölkerung Tsd.</b> Population, in '000s	601,6	606,6	591,0	597,9	604,3	608,0	637,7	641,3
<b>Priv. Haushalte Tsd.</b> Priv. households, in '000s	328,8	333,3	324,7	328,5	332,0	334,1	354,3	356,3
<b>Ø Haushaltgröße</b> Av. size of household	1,83	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,80	1,80

\* Stand:/As of: 30.09.2014

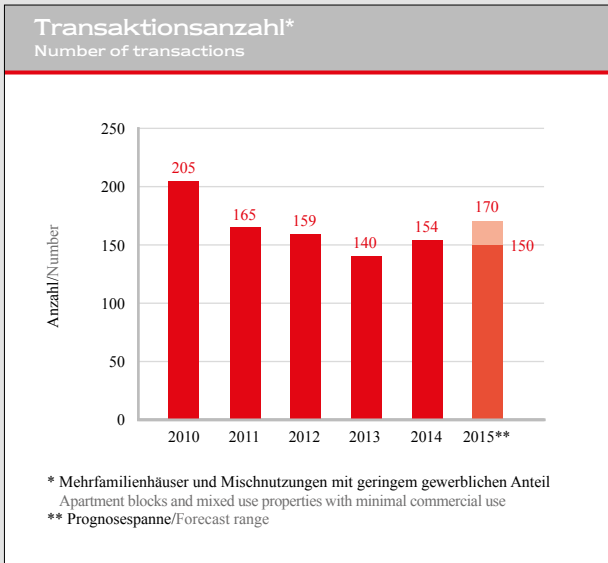
Quelle:/Source: Destatis, Zensus (ab 2011), BBR, Engel & Völkers Commercial



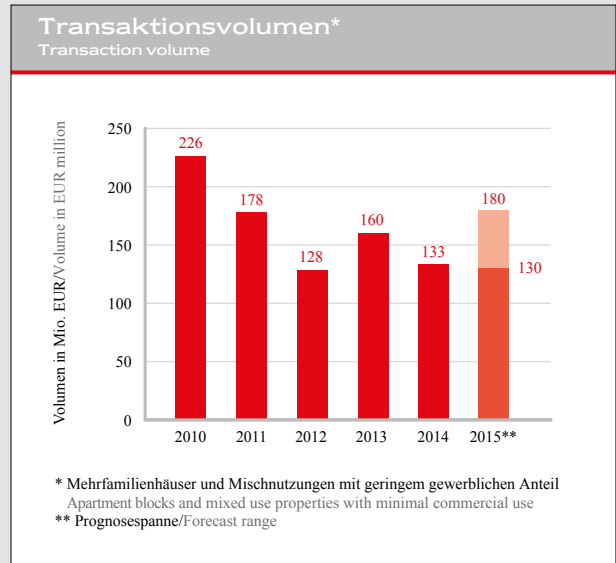
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



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 Bruttoanfahrendite.  
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.

Institutionelle und ausländische Anleger sind vornehmlich bei größeren Objekten ab einem Transaktionsvolumen von drei Millionen EUR am Markt aktiv.

Neben den klassischen Verkaufsgründen wie Erbschaft oder Scheidung spielen auch zunehmend Sanierungs- und Instandhaltungskosten eine Rolle, die die Bewirtschaftung von Immobilien tendenziell immer aufwendiger werden lassen. Viele Bestandshalter nutzen daher vermehrt die aktuell sehr günstige Marktsituation und trennen sich von ihren Objekten, um lukrative Gewinne zu realisieren.

### **Interessante Wohnbauprojekte**

Stuttgart ist wie kaum eine andere Großstadt in Deutschland durch seine Kessellage geprägt. Bei den Mietsuchenden sind besonders die Hang- und Höhenlagen als Wohnstandort sehr begehrt. Doch auch die Stuttgarter City wird durch prestigeträchtige Wohnbauprojekte immer attraktiver. Hervorzuheben ist beispielsweise das Projekt „Rosenberghöfe“ am Berliner Platz. Bis Ende 2016 soll hier ein neues urbanes Quartier mit etwa 150 neuen Wohnungen entstehen, das Wohnen und Arbeiten mit einem hohen Freizeitwert kombinieren soll. Ein weiteres interessantes Projekt mit Landmark-Architektur ist das „Skyline“ im Theaterviertel im Stuttgarter Norden. Mit zwei Gebäuden will die Bülow AG hier bis 2017 ein Wohn- und Bürokonzept mit etwa 140 Wohneinheiten realisieren.

### **Steigender Wohnraumbedarf**

Obwohl im Jahr 2014 mit 1.512 neu geschaffenen Wohneinheiten der höchste Wert seit 2005 erzielt wurde, können die Bauträger den steigenden Bedarf an neuem Wohnraum nicht hinreichend decken. Allein im ersten Halbjahr 2015 wuchs die Bevölkerung der Stadt um rund 3.700 Einwohner. Eine wichtige Rolle für die Stadtentwicklung wird deshalb auch weiterhin die Nachverdichtung und Umwandlung von ehemals gewerblich genutzten Flächen in Wohnraum spielen.

### **Weiter steigende Preise**

Die Kaufpreise und Faktoren von Bestandsobjekten werden auch im kommenden Jahr weiter steigen und zeigen insbesondere in den einfachen und mittleren Lagen eine hohe Dynamik. Limitiert wird die Marktentwicklung primär durch den Angebotsmangel. Engel & Völkers Commercial geht daher für das Jahr 2015 von 150 bis 170 Transaktionen aus, wobei sich das Umsatzvolumen zwischen 130 und 180 Mio. EUR bewegen wird.

the case of larger properties from a transaction volume of three million euros upwards.

Besides the classical reasons for selling such as inheritance or divorce, modernisation and maintenance costs are increasingly playing a role which tends to make the management of properties more and more complex. Many portfolio holders are therefore increasingly taking advantage of the currently very favourable market situation and are parting with their properties in order to make lucrative profits.

### **Interesting housing projects**

Like no other city in Germany Stuttgart is distinguished for its basin-shaped position. The hillside and higher locations are very popular residential areas with home-seekers. However, the city centre of Stuttgart is becoming more and more attractive thanks to some prestigious housing projects. Worth a particular mention is the project “Rosenberghöfe” by Berliner Platz where by the end of 2016 a new urban quarter is to be built with about 150 new homes and is to combine living and working with a high recreational value. A further interesting project with landmark architecture is the “Skyline” in the Theaterviertel in the north of Stuttgart. Here the Bülow AG is planning the completion of a residential and office concept with about 140 homes in two buildings by 2017.

### **Rising demand for housing**

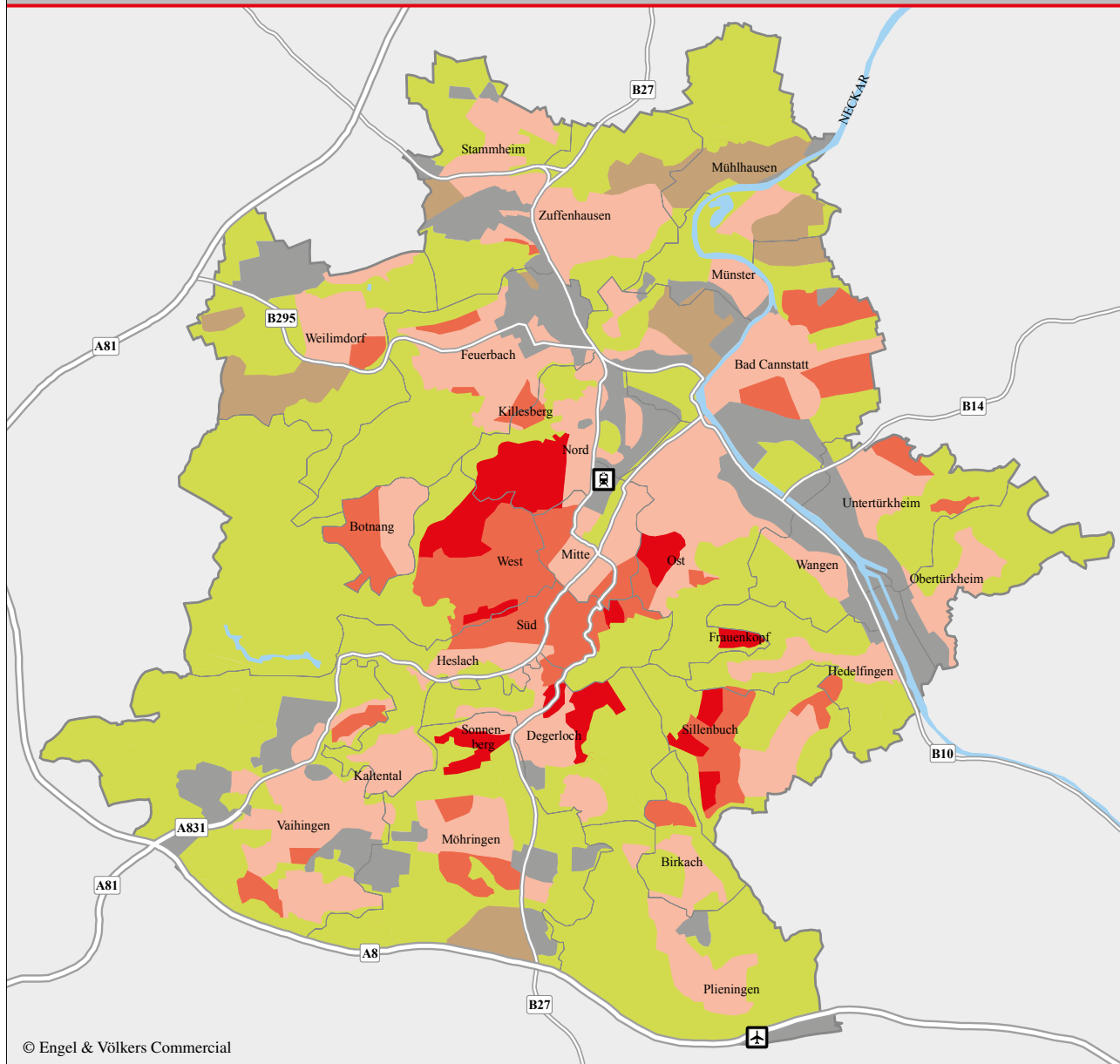
Although the highest value since 2005 was achieved in 2014 with 1,512 newly built residential units, developers cannot nearly cover the growing demand for new homes. In the first half-year of 2015 alone, the population of the city increased by around 3,700 inhabitants. For this reason the compaction and conversion of former commercial premises into living space will also play a significant role.

### **Further rising prices**

The purchase prices and multipliers of existing properties will continue to rise in the coming year and, especially in the basic and average locations, will gain in impetus. The market development will be primarily restricted by the lack of properties on offer. Engel & Völkers Commercial thus reckons with 150 to 170 transactions in 2015, whereby the turnover volume will lie between 130 and 180 million euros.

# Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Stuttgart - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial



Indikator Indicator		2012	2013	2014	2015	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="color: red;">■</span>	18,1 – 21,0	18,5 – 21,3	18,8 – 21,4	19,2 – 21,9	↗
<b>Multipliiert</b>	<span style="color: orange;">■</span>	15,7 – 18,3	16,5 – 18,9	17,0 – 19,3	17,8 – 20,0	↗
	<span style="color: lightorange;">■</span>	14,1 – 16,2	15,0 – 17,0	15,7 – 17,8	16,3 – 18,5	↗
	<span style="color: brown;">■</span>	11,7 – 14,5	12,0 – 15,0	12,6 – 15,5	13,5 – 16,1	↗
<b>Whg.-Mieten in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="color: red;">■</span>	10,70 – 17,80	11,50 – 18,30	12,50 – 19,50	13,00 – 20,10	→
<b>Residential rents in EUR/m<sup>2</sup></b>	<span style="color: orange;">■</span>	9,50 – 13,60	10,50 – 14,40	10,80 – 15,50	11,60 – 16,20	↗
	<span style="color: lightorange;">■</span>	6,60 – 10,00	7,20 – 10,50	7,80 – 11,30	8,50 – 12,00	↗
	<span style="color: brown;">■</span>	5,30 – 8,00	5,50 – 8,00	6,20 – 9,30	6,90 – 10,00	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2015. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: June / July 2015. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

---

**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**