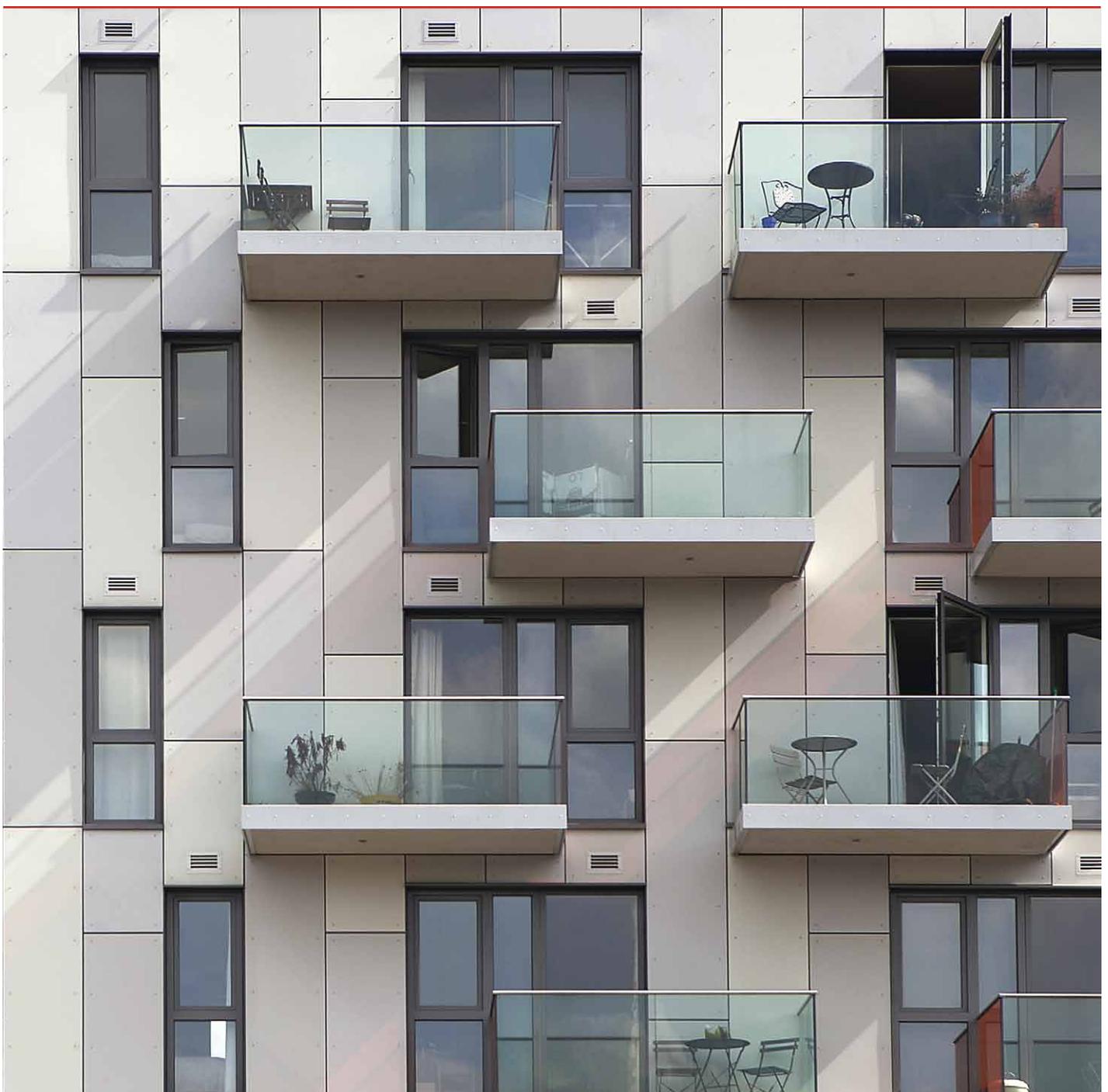


Residential City Profile

Stuttgart | 2. Halbjahr 2015
Erschienen im Februar 2016



Sozioökonomische Entwicklung

2. Halbjahr 2015

Wirtschaft Deutschland

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2015 um 1,5 % (preis- und kalenderbereinigt) und damit ungefähr genauso stark wie im Vorjahr. Als wesentliche Wachstumskräfte der Wirtschaft erwiesen sich der private und staatliche Konsum sowie Ausrüstungsinvestitionen. Neben den Exporten stiegen auch die Importe deutlich an, sodass der Außenbeitrag nur mit einem leichten Plus zum Wachstum beitrug. Auf dem Arbeitsmarkt setzte sich im Laufe des Jahres der positive Trend der Vorjahre fort. Mit 43,0 Mio. Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt verzeichnete 2015 einen ähnlich hohen Zuwachs wie das Vorjahr (+0,8 %). Damit erreichten die Erwerbstätigenzahlen

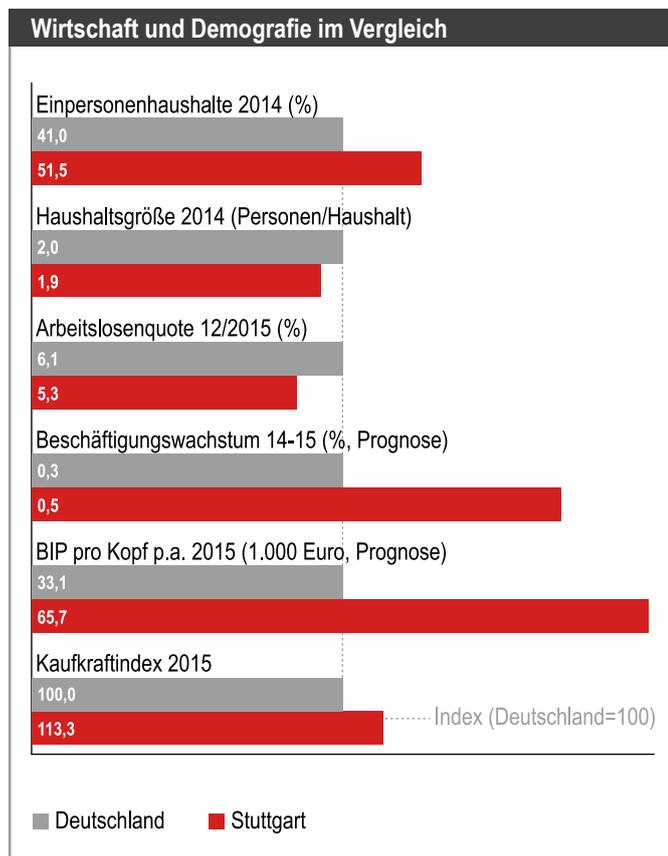
das neunte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote sank im Dezember im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,3 Prozentpunkte auf 6,1 %. Außerdem erhöhten sich die Real-löhne im dritten Quartal 2015 auf Jahressicht mit +2,4 % erneut stärker als im Vorjahr.

Nach einem zum Jahresbeginn 2015 kräftig steigenden ifo Geschäftsklimaindex stabilisierte sich das Geschäftsklima im Jahresverlauf und erreichte im Dezember einen soliden Indexstand von 108,7 Punkten (+3,1 Punkte im Vgl. zum Vorjahresmonat). Der Anstieg ist auf die guten Konjunkturaussichten zurückzuführen, die insbesondere im verarbeitenden Gewerbe und dem Großhandel für ein gutes Geschäftsklima zum Jahresende sorgten.

Für 2016 gehen die führenden Wirtschaftsinstitute von einer stabilen Konjunktorentwicklung aus, die vom privaten Konsum und auch wieder einem höheren Außenbeitrag getragen wird. In ihrem Herbstgutachten rechnen sie für das Gesamtjahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,6 %.

Stuttgart

Im Herbst 2015 schätzt die Stuttgarter Wirtschaft laut IHK ihre Geschäftslage trotz des bereits hohen Niveaus noch einmal besser ein als in der ersten Jahreshälfte. Die Geschäftserwartungen bleiben zugleich optimistisch. Besonders gut wird das Geschäftsklima von Dienstleistungsunternehmen beurteilt. Die Bauwirtschaft profitiert vom Wohnungsbauboom. Im Groß- und Einzelhandel macht sich das ausgezeichnete Konsumklima positiv bemerkbar. Sinkende Exportaussichten trüben etwas das insgesamt gute Klima der Industrie. Während die Investitionspläne im Herbst geringfügig zurückgehen, bleibt die Einstellungsneigung der Unternehmen leicht aufwärts gerichtet. Im Dezember 2015 weist Stuttgart eine Arbeitslosenquote von 5,3 % auf (auf Jahressicht -0,1 %-Punkte).



Bevölkerung und Haushalte 2014							
Bezirke	Einwohner				Privathaushalte		
	Gesamt	Entwicklung seit 2012 (%)	Wanderungssaldo*	Natürlicher Saldo*	Gesamt	Entwicklung seit 2012 (%)	Einpersonenhaushalte (%)
Innenstadtbezirke	190.198	2,4	2.790	710	111.121	1,6	59,5
Nord-West	73.072	2,1	555	14	36.338	2,3	44,8
Nord-Ost	101.422	2,5	716	100	51.422	3,2	47,4
Nord	48.963	2,4	376	29	24.099	2,5	45,7
Süd	112.234	2,6	1.164	9	58.562	1,9	49,4
Ost	67.004	2,4	394	52	34.124	2,6	46,3
Stuttgart	592.893	2,4	5.995	914	315.666	2,2	51,5

* Wanderungssaldo entspricht der Differenz zwischen Zu- und Fortzügen – natürlicher Saldo ist die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen

Zunehmende Umlandwanderung und Zuwanderung aus dem Ausland

Im Oktober 2015 überschritt Stuttgart die Marke von 600.000 Einwohnern. Zum Jahresende 2015 lebten rund 602.300 Einwohner in Stuttgart, was einem Anstieg um 1,6 % oder rund 9.400 Einwohnern innerhalb eines Jahres und noch einmal einem deutlich höheren Anstieg als im Vorjahr entspricht. Stuttgart zählt damit zu einer der am schnellsten wachsenden Großstädte in Deutschland. Der natürliche Saldo trägt durch einen Geburtenüberschuss in den letzten Jahren nur zu einem geringen Anteil von im Mittel rund 10 % zum Bevölkerungswachstum bei. Ursächlich sind vielmehr die Zuzüge nach Stuttgart, die sich im positiven Wanderungssaldo darstellen. Dieser ist 2015 deutlich auf über 8.700 Einwohner angestiegen. In den Vorjahren schwankte er zwischen 5.000 und 6.000 Einwohnern. Wichtigster Einflussfaktor für die Entwicklung des Zuzugs ist auch 2015 die Zuwanderung aus dem Ausland. Rund 20.000 Einwohner zog es 2015 aus dem Ausland nach Stuttgart. Der Großteil davon sind Arbeitsmigranten aus dem EU-Raum,

ohne die viele Stellen in Stuttgart nicht mehr besetzt werden könnten. Ähnlich wie in anderen deutschen Großstädten mit einer guten Wirtschaftslage sowie steigenden Mieten und Preisen auf dem Wohnungsmarkt nehmen die Zuzüge in das Umland in Stuttgart wieder zu. Dieser Suburbanisierungstrend hat ein Ausmaß wie Mitte der 1990er Jahre erreicht, als der Wohnungsmarkt in Stuttgart ebenfalls sehr angespannt war. Allerdings wird die Suburbanisierung, anders als in den 1990er Jahren, durch die ausländische Zuwanderung zurzeit demografisch mehr als ausgeglichen.

Wohnungsmarktangebot Stuttgart

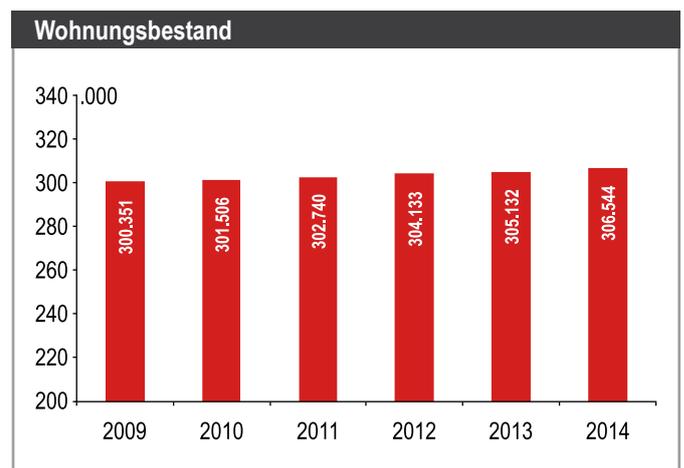
2. Halbjahr 2015

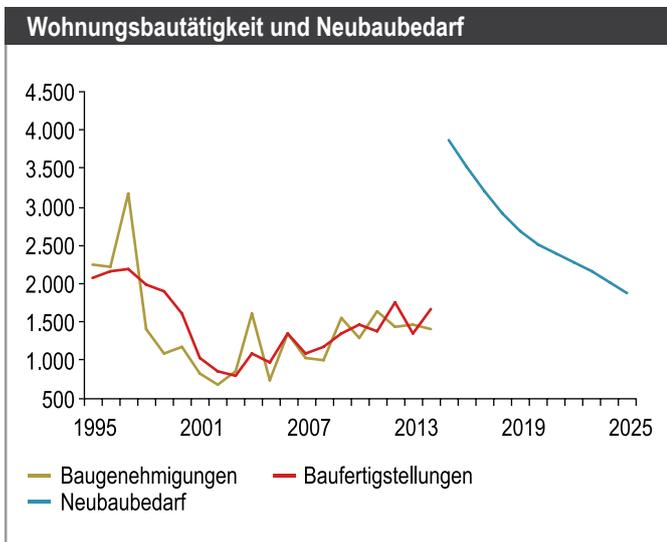
Bestandsdaten 2014						
Bezirke	Wohngebäude		Wohnungsbestand		Wohnungsfertigstellungen*	
	Anzahl	Mehrfamilienhäuser (%)	Anzahl	Entwicklung seit 2009 (%)	Gesamt	davon in Mehrfamilienhäusern
Innenstadtbezirke	18.822	65,6	104.335	0,6	551	531
Nord-West	10.432	39,6	36.177	0,9	180	152
Nord-Ost	10.202	57,1	48.856	0,2	116	105
Nord	6.986	44,8	23.119	-0,1	31	17
Süd	17.322	39,7	59.598	1,9	651	598
Ost	10.472	44,5	34.459	0,7	160	143
Stuttgart	74.236	49,8	306.544	0,8	1.689	1.546

* Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime)

Innenstadtbezirke wichtigster Neubaustandort

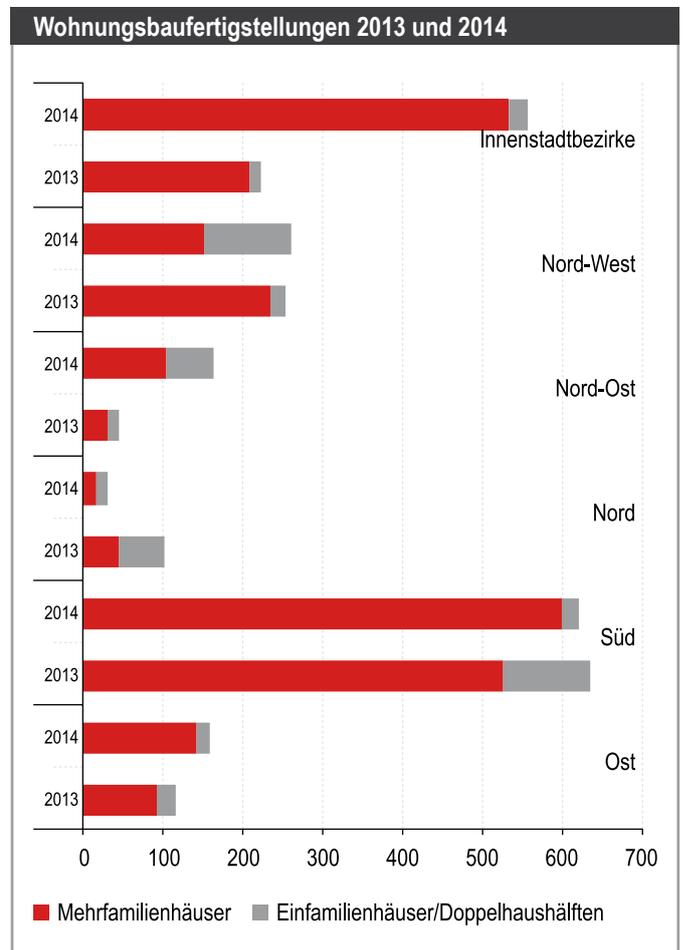
Seit 2012 wurde in den südlichen Stadtteilen Stuttgarts (Möhringen, Vaihingen, Degerloch u.a.), sowohl anteilig als auch absolut, mit über 1.120 Wohneinheiten nahezu die Hälfte des gesamten Neubaus in Stuttgart errichtet. Einen großen Anteil daran hatte die Fertigstellung des Seeparks am Probstsee mit rund 490 neuen Wohnungen. Zweitwichtigster Neubaumarkt mit rund 28 % waren in diesem Zeitraum die Innenstadtbezirke, wo rund 700 Wohnungen entstanden. Ein Großteil des Neubaus wurde hier im Jahr 2014 fertiggestellt. In den letzten Jahren vereinten die Innenstadtbezirke bereits regelmäßig rund ein Drittel des gesamten Neubaus auf sich. Auf alle anderen Bezirke entfällt seit 2012 mit rund 600 Wohnungen nur rund ein Viertel des Neubaus.





Perspektivisch weiter knappes Angebot

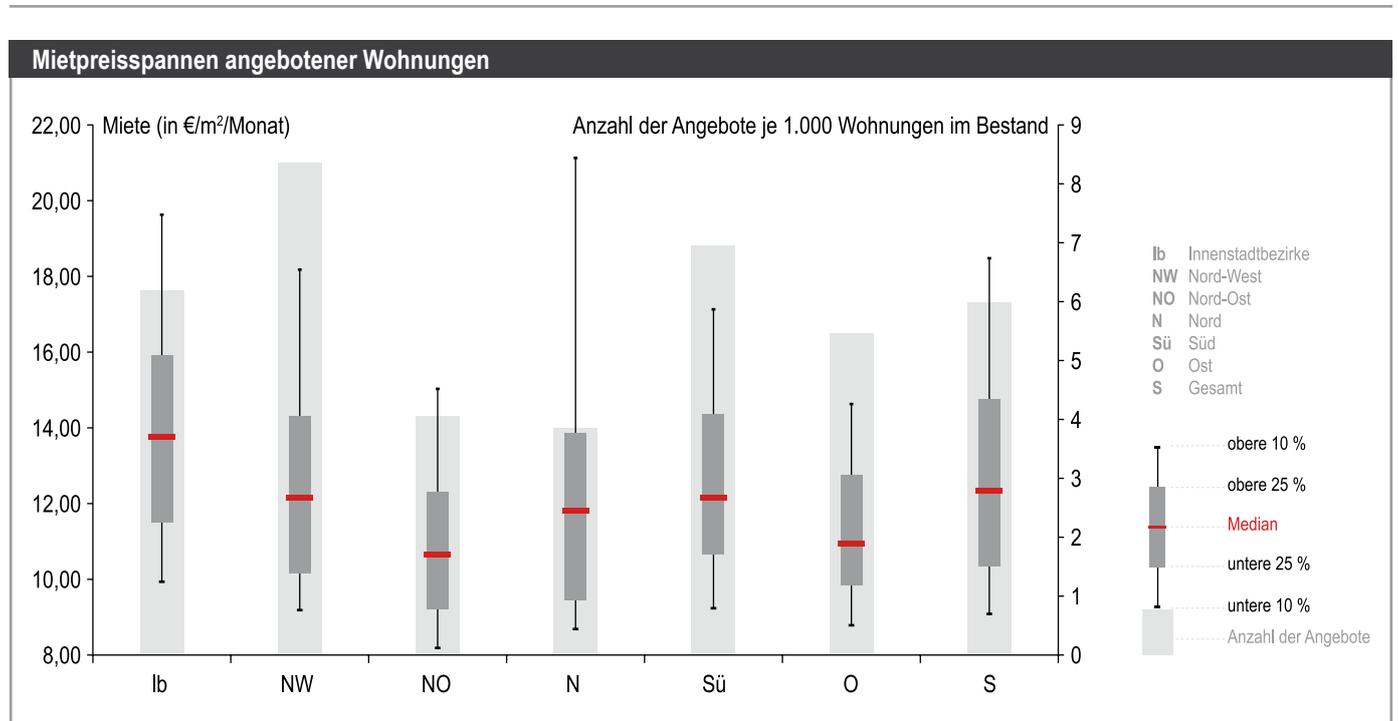
Bereits seit vielen Jahren bleibt die Wohnungsbautätigkeit in Stuttgart unzureichend. Vor dem Hintergrund des aktuell starken Einwohnerzuwachses, auch aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen, müsste die Bautätigkeit wesentlich höher sein. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) berücksichtigt in einer Prognose noch einen geringen Bevölkerungsanstieg und rechnet mit einem Neubaubedarf von rund 3.900 Wohneinheiten für 2015. Marktgerecht erscheinen zurzeit jedoch an die 5.000 Wohneinheiten pro Jahr, gerade auch vor einem seit Jahren aufgestauten Nachfrageüberhang. Laut Zeitstufenliste zur Baulandverfügbarkeit der Stadt Stuttgart steht zur sofortigen Bebauung Bauland für rund 6.600 Wohnungen zur Verfügung. Bei einem Abgleich mit dem Neubaubedarf werden die Herausforderungen ausreichend Bauland zu sichern deutlich. Eine weitere Herausforderung ist der seit den 1990er Jahren deutlich gesunkene Sozialwohnungsbestand. 1992 gab es noch fast 22.000 Sozialmietwohnungen, 2000 waren es knapp 18.000 und 2014 waren es nur noch rund 16.000 Wohnungen. Zwar fällt der Rückgang gerin-



ger als in anderen deutschen Großstädten aus, der Anteil am Wohnungsbestand ist jedoch in Stuttgart auch niedriger. 2014 lag er bei 5,2 %. Allerdings war 2014 das erste Jahr im neuen Jahrtausend, in dem der Rückgang des Sozialwohnungsbestands gestoppt werden konnte und sogar ein leichtes Plus von fast 50 Sozialmietwohnungen erreicht wurde. Das 2013 ausgegebene Ziel des Oberbürgermeisters, jährlich rund 300 Sozialwohnungen neu zu bauen, wurde jedoch nicht erreicht.

Mietwohnungsmarkt Stuttgart

2. Halbjahr 2015



Mietpreisspannen angebotener Wohnungen (2. Halbjahr 2015 in €/m²/Monat)

Bezirke	10 %	25 %	Median* (50 %)	Veränderung zum H2 2014 in %	75 %	90 %
Innenstadtbezirke	9,95	11,50	13,75	6,4	15,90	19,65
Nord-West	9,20	10,15	12,15	6,3	14,30	18,20
Nord-Ost	8,20	9,20	10,65	0,9	12,30	15,05
Nord	8,70	9,45	11,80	21,0	13,85	21,15
Süd	9,25	10,65	12,15	4,7	14,35	17,15
Ost	8,80	9,85	10,95	8,5	12,75	14,65
Stuttgart	9,10	10,35	12,35	7,2	14,75	18,50

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert

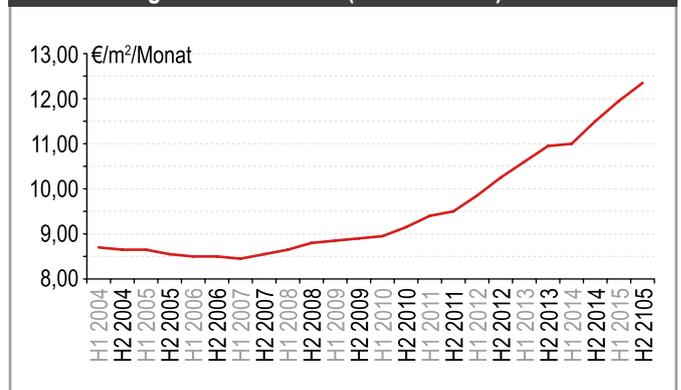
Starke Nachfrage nach möblierten Wohnungen

Im zweiten Halbjahr 2015 erhöhen sich die Angebotsmieten in Stuttgart auf Jahressicht um 7,2 % und erreichen im Mittel 12,35 €/m². Der Trend überdurchschnittlicher Mietanstiege in den oberen Preissegmenten, der sich bereits im ersten Halbjahr gezeigt hat, setzt sich im zweiten Halbjahr fort. Allerdings steigen die Mieten auch in der unteren Markthälfte mit rund 5 % auf Jahressicht weiter deutlich an. Auf Stadtteilebene erfahren die größten Mietanstiege Zuffenhausen und Stammheim (Bezirk Nord), zusätzlich verstärkt durch Neubau. Ein weiterer wichtiger Faktor ist das größere Angebot an möblierten Wohnungen aufgrund der Nähe zu Arbeitsplätzen in der Automobilindustrie. In den anderen Wohnlagen liegen die Wachstumsraten auf Jahressicht zwischen 5 % in den südlichen Stadtteilen der Filderebene (Vaihingen, Möhringen u.a.) und 9 % im vergleichsweise preiswerten Osten der Stadt, wo in Untertürkheim wie auch im Norden der Stadt möblierte Wohnungen die Mietsteigerungen fördern. In Bad Cannstatt (Bezirk Nord-Ost), das in den letzten Halbjahren hohe Entwicklungsraten verzeichnete, stagnieren die Mieten derzeit hingegen nahezu. Für 8,20 €/m² befinden sich im Nordosten zugleich die preiswertesten Wohnungen Stuttgarts. Das mittlere Preisniveau bewegt sich in der Stadt zwischen 10,00 und 14,50 €/m². In den Halbhöhenlagen der Innenstadt werden um die 20,00 €/m² aufgerufen.

Fortsetzung des kräftigen Mietanstiegs

Nach einem hohen Anstieg der Angebotsmieten um 3,9 % im ersten Halbjahr stiegen die Mieten im zweiten Halbjahr mit 3,3 % oder 0,40 €/m² weiterhin kräftig und damit deutlich stärker als im Durchschnitt der letzten Jahre an. Seit Beginn des derzeitigen Zyklus steigender Mieten im Jahr 2007 erhöhten sich die Mieten mit einer mittleren Wachstumsrate von 2,3 % im Halbjahr. In Summe ergab sich in diesem Zeitraum ein Zuwachs von rund 46 % oder 3,90 €/m². Für den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 beträgt das Plus rund 42 %, weil in einigen Halbjahren vor 2007 die Mietpreise zurückgegangen waren. Damit fällt das durchschnittliche Mietpreiswachstum seit 2004 ungefähr doppelt so hoch aus wie die In-

Entwicklung der Medianmiete (in €/m²/Monat)



flationsrate im selben Zeitraum. Seit November 2015 gilt in Stuttgart die Mietpreisbremse. Für eine umfassende Auswertung der Auswirkungen ist es noch zu früh. Allerdings zählten November und Dezember zu den drei teuersten Monaten des Jahres. Somit muss abgewartet werden, wie sich die Mietregulierung 2016 auf dem Mietwohnungsmarkt niederschlagen wird. Marktseitig sind aufgrund der steigenden Nachfrage und der seit langem zu geringen Bautätigkeit weitere Mietsteigerungen wahrscheinlich, wenngleich die Wachstumsraten nicht mehr an die hohen Zuwächse der letzten drei Halbjahre anknüpfen sollten.

Im zweiten Halbjahr 2015 werden für Neubauwohnungen, die ab 2011 errichtet wurden, im Mittel rund 14,30 €/m² aufgerufen. Auf Jahressicht entspricht dies einem Anstieg von 1,10 €/m² oder 8,3 %. Damit steigen die Mieten im Neubau leicht überdurchschnittlich im Vergleich zum Gesamtmarkt. Der stärkste Anstieg in diesem Halbjahr entfällt auf Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1920 und 1945 (+12,3 %).

Medianmieten nach Wohnungsgrößen (€/m²/Monat)*

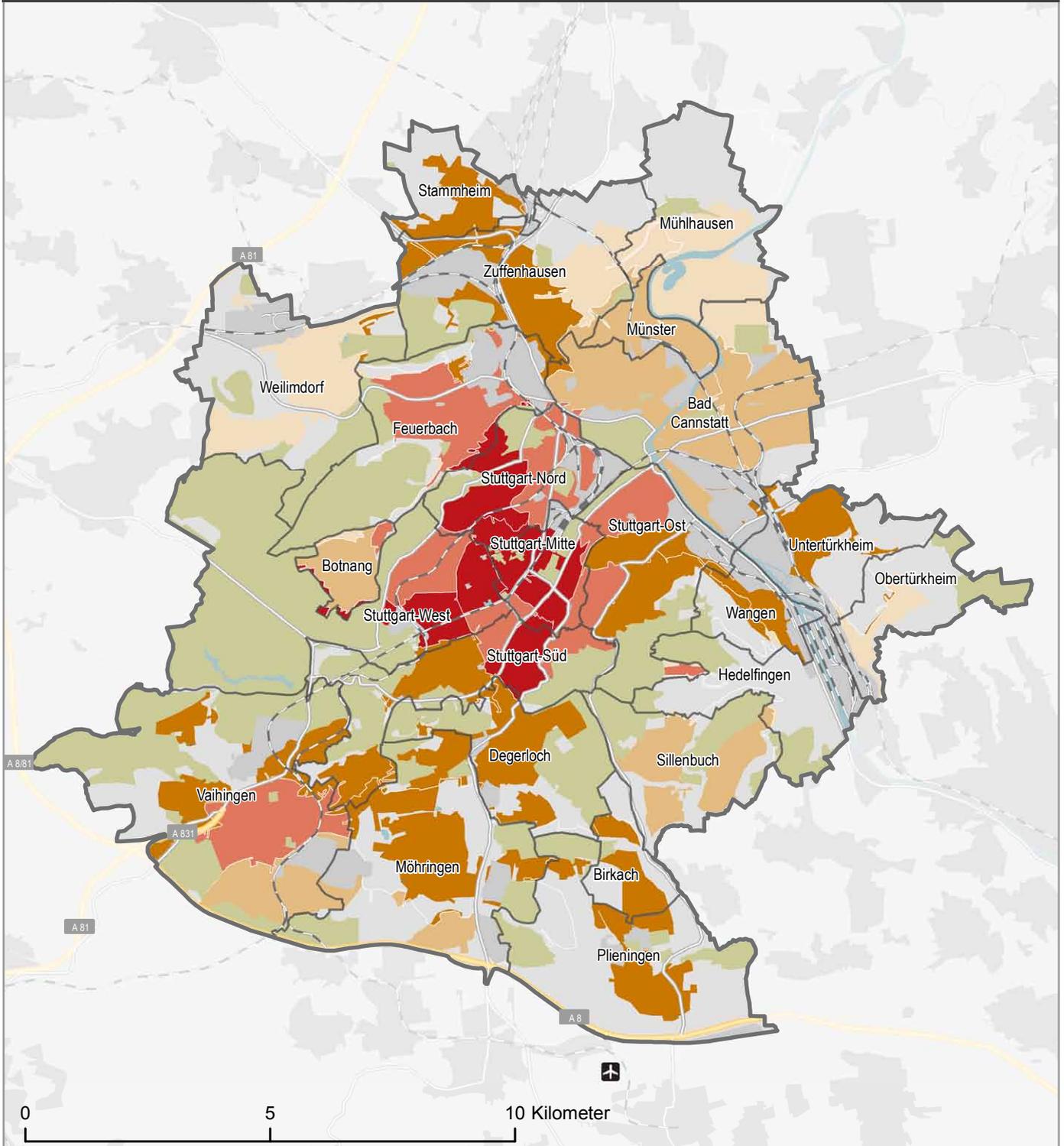
Bezirke	<45 m ²	45-65 m ²	66-90 m ²	>90 m ²
Innenstadtbezirke	15,75	13,20	13,55	13,50
Nord-West	14,20	11,45	11,25	12,75
Nord-Ost	11,85	10,80	10,00	10,90
Nord	15,40	10,55	10,90	11,00
Süd	14,10	12,05	11,60	12,00
Ost	14,55	11,50	10,10	11,20
Stuttgart	14,55	11,95	11,30	12,55

Medianmieten nach Baujahr (€/m²/Monat)*

Bezirke	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2010	ab 2011
Innenstadtbezirke	13,25	13,35	12,50	13,75	12,60	13,35	14,75
Nord-West	12,50	11,90	11,30	11,00	11,00	11,30	14,55
Nord-Ost	10,40	9,65	9,60	10,20	10,60	11,65	12,95
Nord	k.A.	k.A.	9,55	10,75	k.A.	11,35	13,10
Süd	13,00	13,00	11,05	11,50	10,80	12,25	13,30
Ost	10,00	k.A.	11,00	10,35	11,30	11,35	12,95
Stuttgart	12,60	12,30	11,15	11,05	11,25	12,10	14,30

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert

Wohnungsmarkt Stuttgarter: Angebotsmieten 2. Halbjahr 2015



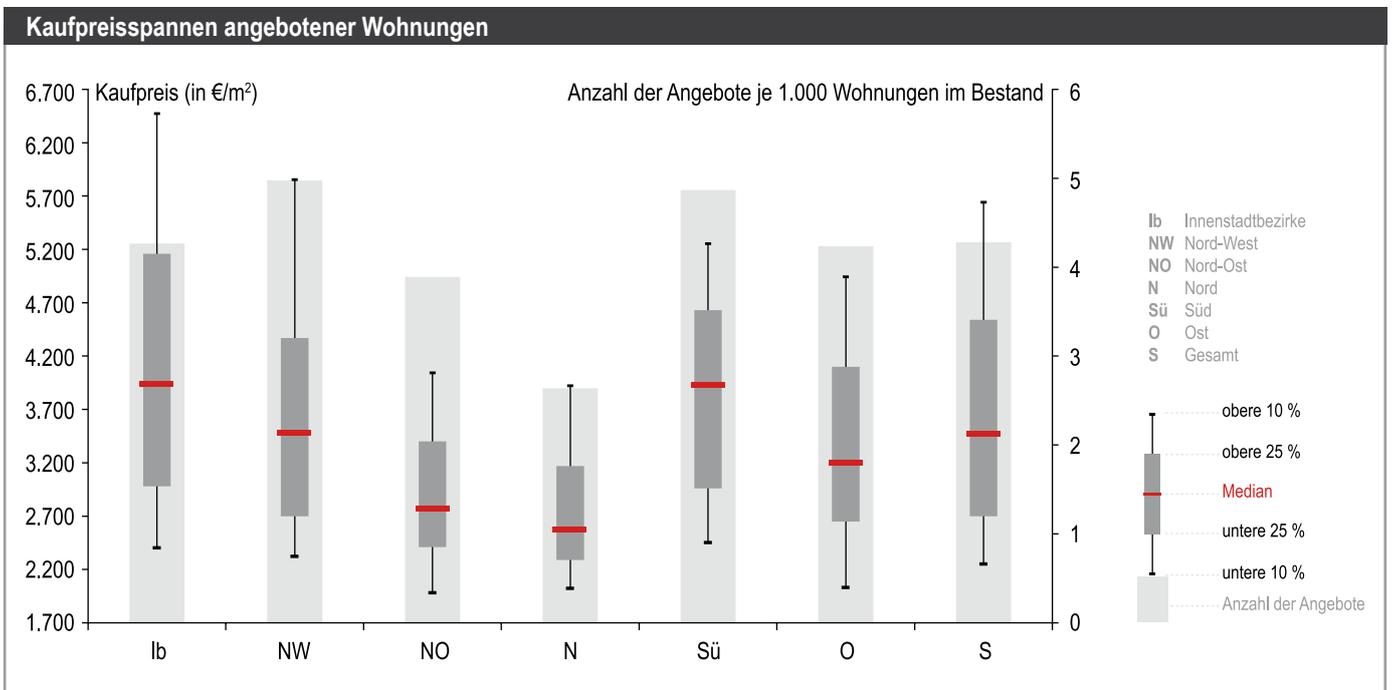
0 5 10 Kilometer

Mietniveau
Median in €/m²/Monat auf PLZ-Ebene

 bis unter 10,50	 12,50 bis unter 13,50	 Wasserflächen	 Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen
 10,50 bis unter 11,50	 13,50 und höher	 Grünflächen	 Sonstige Flächen
 11,50 bis unter 12,50			

Markt für Eigentumswohnungen Stuttgart

2. Halbjahr 2015



Kaufpreisspannen angebotener Wohnungen (2. Halbjahr 2015 in €/m²)

Bezirke	10 %	25 %	Median* (50 %)	Veränderung zum H2 2014 in %	75 %	90 %
Innenstadtbezirke	2.400	2.980	3.940	11,1	5.160	6.470
Nord-West	2.320	2.700	3.480	12,4	4.370	5.850
Nord-Ost	1.980	2.410	2.770	16,8	3.400	4.040
Nord	2.020	2.290	2.570	11,5	3.170	3.920
Süd	2.450	2.960	3.930	31,0	4.630	5.250
Ost	2.030	2.650	3.200	5,3	4.100	4.940
Stuttgart	2.250	2.700	3.470	15,5	4.540	5.640

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert

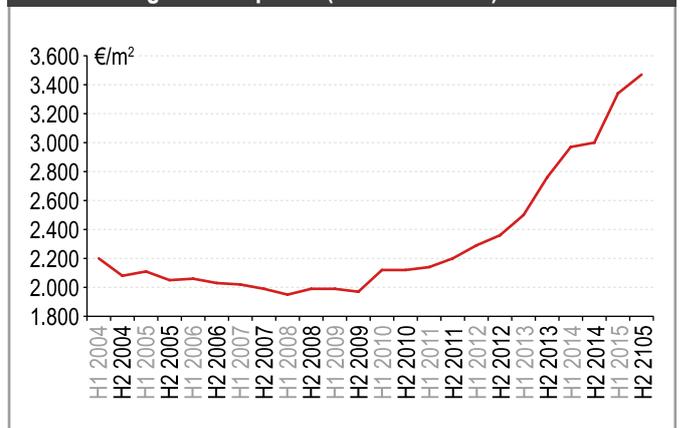
Hohe Preisanstiege im Süden und Nordosten

Für Eigentumswohnungen werden im zweiten Halbjahr 2015 rund 3.470 €/m² aufgerufen und damit 15,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Ähnlich wie im Mietwohnungsmarkt steigen auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen am stärksten in der oberen Markthälfte. In der unteren Markthälfte bewegen sich die Zuwächse auf dem Niveau des Gesamtmarktes. Bei einem Vergleich der Bezirke fällt der sehr hohe Zuwachs in den südlichen Stadtteilen Stuttgarts auf. In Vaihingen, Möhringen, Degerloch (Bezirk Süd) wären die Preise jedoch ohne den hohen Anteil an Neubauwohnungen nur halb so stark gestiegen. Den höchsten Anstieg bei Bestandswohnungen verzeichnet Bad Cannstatt (Bezirk Nord-Ost). Der unterdurchschnittliche Zuwachs in den östlichen Lagen Stuttgarts geht auf ein sinkendes Angebot an Neubauwohnungen zurück. Im Bestand werden hier durchschnittliche Wachstumsraten erzielt. Umgekehrt fällt der Preiszuwachs in den Innenstadtbezirken im Bestand in diesem Halbjahr mit 9 % etwas schwächer aus als in den anderen Bezirken. Hier treibt der Neubau die Angebotspreise an.

Leicht unterdurchschnittlicher Preisanstieg nach Rekord des 1. Halbjahrs

Nach dem höchsten Anstieg der gesamten Zeitreihe seit 2004 im ersten Halbjahr 2015 entwickeln sich die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im zweiten Halbjahr mit einem Plus von 3,9 % leicht unterdurchschnittlich. Seit dem Beginn des Aufwärtstrends 2009 stiegen die Preise im Mittel um 4,8 % pro Halbjahr. In Summe bedeutet das seitdem eine Verteuerung um 1.500 €/m² oder 75 %. Aufgrund teilweise sinkender Preise in einigen Halbjahren steht für den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2004 ein Plus von 4,0 % pro Jahr oder in Summe 58 %. Vor dem Hintergrund einer weiterhin verhaltenen Bautätigkeit, einer hohen Kaufkraft und guter Finanzierungsmöglichkeiten erscheinen weitere Preisanstiege 2016 wahrscheinlich. Die Wachstumsrate wird allerdings voraussichtlich auf Jahressicht einstellig bleiben.

Entwicklung der Kaufpreise (Median in €/m²)



Im zweiten Halbjahr 2015 verteuern sich Neubauwohnungen, die ab 2011 errichtet wurden, auf Jahressicht um über 5,1 % auf nun 4.960 €/m². Damit steigen die Preise im Neubau wesentlich schwächer als im Gesamtmarkt. Im Vergleich zum ersten Halbjahr steht sogar nur ein Plus von 20 €/m² oder 0,4 %. Eine überdurchschnittliche Wachstumsrate zeigt sich bei Wohnungen aus den Baujahren von 1920 bis 1945 und von 1991 bis 2010. Sie verteuern sich auf Jahressicht um bis zu 19 %.

Kaufpreise nach Wohnungsgröße (Median in €/m²)*

Bezirke	<45 m²	45-65 m²	66-90 m²	>90 m²
Innenstadtbezirke	3.150	3.070	3.720	4.850
Nord-West	3.050	3.040	3.000	4.160
Nord-Ost	2.810	2.480	2.780	3.180
Nord	2.640	2.360	2.520	3.200
Süd	3.500	3.850	3.740	4.200
Ost	2.910	2.980	3.120	3.890
Stuttgart	3.050	2.980	3.260	4.160

Kaufpreise nach Baujahr (Median in €/m²)*

Bezirke	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2010	ab 2011
Innenstadtbezirke	3.400	2.910	3.110	3.000	3.550	4.070	5.450
Nord-West	2.750	3.690	2.960	2.900	3.500	3.600	4.930
Nord-Ost	2.460	2.760	2.570	2.550	3.070	3.670	3.860
Nord	2.120	2.400	2.440	2.550	3.010	3.070	3.950
Süd	4.130	k.A.	2.670	2.750	3.040	3.880	4.790
Ost	2.580	2.860	2.750	2.840	2.920	3.060	4.620
Stuttgart	3.220	2.930	2.720	2.790	3.120	3.710	4.960

* Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert

Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien

2. Halbjahr 2015

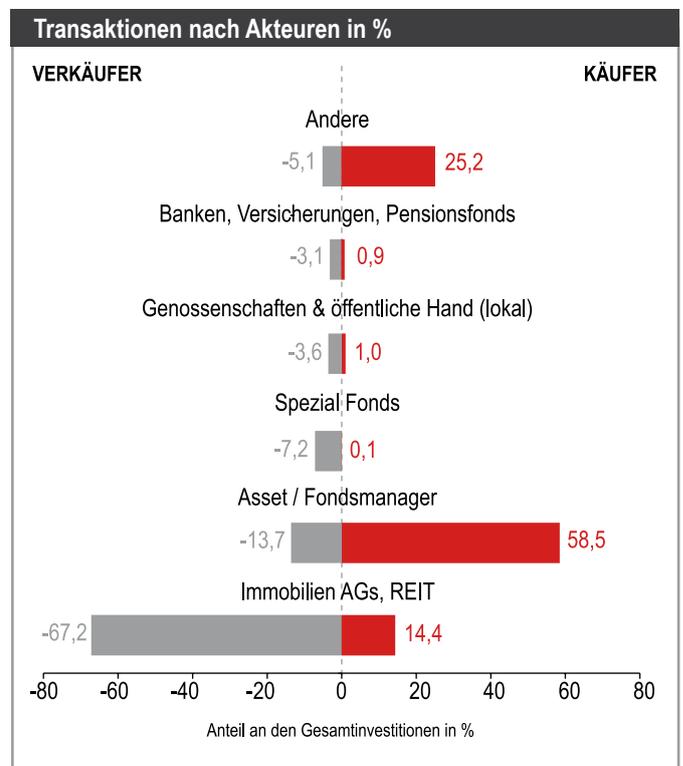
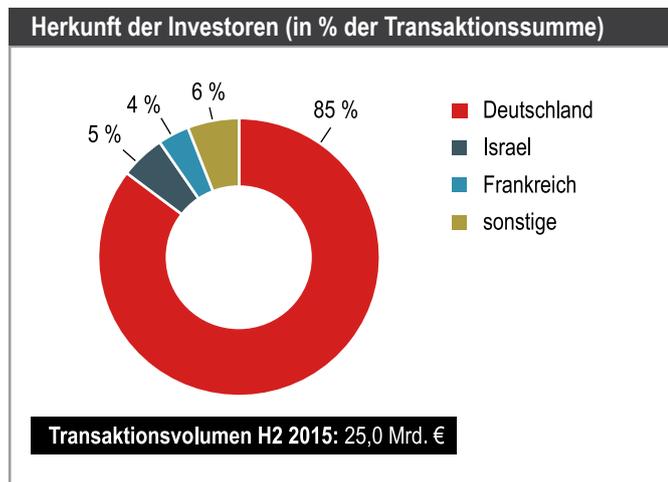
Fusionsfieber treibt das Wohnungstransaktionsvolumen auf Rekordkurs

Auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien wurden noch nie so viele Wohntransaktionen getätigt wie 2015. Im vierten Quartal wurden noch einmal mehr als 5,0 Mrd. Euro umgesetzt und ein Ergebnis von 25 Mrd. Euro mit fast 360.000 Wohnungen erreicht.

Fast die Hälfte der Gesamtjahressumme entfiel dabei auf vier Megadeals mit mehr als 15.000 Wohnungen pro Transaktion. Die mit Abstand größte Transaktion war die Übernahme der Gagfah durch die Deutschen Annington im Wert von mehr als 8 Mrd. Euro. Der daraus neu entstandene Wohnungskonzern Vonovia SE schaffte es mit einer Marktkapitalisierung von fast 13 Mrd. Euro sogar in den DAX. Auch die Deutsche Wohnen AG, als Nummer zwei der Branche, zählte im Jahresverlauf neben der LEG NRW, der Adler AG oder Vivawest zu den aktivsten Käufern.

Die weiterhin hohe Attraktivität von Wohninvestments zeigt sich aber auch bei den kleinen Losen mit weniger als 4.000 Wohneinheiten pro Transaktion. Hier wurde mit über 450 Verkäufen und etwa 9,8 Mrd. Euro ebenfalls ein Rekord verzeichnet.

Verkäufe von Wohnobjekten und -portfolios fanden auf regionaler Ebene zu 20 % (gemessen am Umsatz) im Großraum Berlin statt. Mit Abstand folgen Hamburg (880 Mio. Euro) und Frankfurt (780 Mio. Euro).



Nach wie vor ist der deutsche Wohntransaktionsmarkt auf Käuferseite durch inländische Akteure bestimmt. So liegt der Anteil direkter Investments ausländischer Investoren in den deutschen Wohnungsmarkt bei lediglich 15 %. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in den deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen sowie in Fondsvehikeln internationale Anleger als Kapitalgeber engagiert sind.

Der Ausblick für 2016 bleibt positiv. Das Transaktionsvolumen wird maßgeblich davon abhängen, ob es, nach der gescheiterten Übernahme der Deutschen Wohnen AG durch die Vonovia, weitere Fusionen mit Beteiligung börsennotierter Unternehmen geben wird. Dann jedoch ist ein Transaktionsvolumen in Höhe des 2015er Wertes durchaus denkbar. Ansonsten sind eher 13-15 Mrd. Euro wahrscheinlich.

Transaktionsrekord in der Autostadt

Stuttgart war noch nie ein Hotspot für Wohninvestments. Zu wenige Wohnobjekte und –portfolios kommen auf den Markt und die wenigen werden meist zwischen Privatinvestoren gehandelt. Umso erfreulicher entwickelte sich das Jahr 2015 und mit einem Volumen von etwa 500 Mio. Euro (4.300 Wohnungen). Maßgeblich für diesen neuen Umsatzrekord ist jedoch nur ein Deal: Der Verkauf von 3.300 Stuttgarter Wohnungen der Südewo im Rahmen der Übernahme der Wohnungsgesellschaft im Juni durch die Deutsche Annington (jetzt Vonovia). Doch auch ohne diesen Verkauf wäre mit über 90 Mio. Euro der Fünf-Jahres-Schnitt überschritten. Über den

Südewo-Verkauf hinaus finden zunehmend Projektentwicklungen in der Stadt ihre Käufer. So wurde nach zwei im Vorjahr getätigten Vorabverkäufen von Wohnungen auch 2015 etwa 80 Mio. Euro von Käufern für Projektentwicklungen in Stuttgart investiert. Ungeachtet dieser Entwicklung spielt Stuttgart jedoch weiterhin nur eine untergeordnete Rolle auf dem deutschen Wohntransaktionsmarkt hinsichtlich seines Volumens und der Fungibilität. Es ist aber davon auszugehen, dass Portfoliobereinigungen nach der Südewo-Transaktion und auch der Einstieg u.a. von Spezialfonds in zu erwartende neue Projektentwicklungen weitere Dynamik in den Wohntransaktionsmarkt bringen werden.

Ausgewählte Transaktionen von Wohnungsportfolios

Lage	Verkäufer	Käufer	Wohn- einheiten	Kaufpreis in Mio. €	Datum	Anmerkungen
Verschiedene	Streubesitz	Vonovia	144.000	8.010	Q1 2015	Fusion Deutsche Annington Gagfah
Stuttgart, Ulm, Mannheim, Karlsruhe, Kornwestheim	Konsortium unter Führung der Patrizia Immobilien AG	Vonovia	16.900	1.900	Q2 2015	Südewo (ehm. LBBW)
Berlin, Kiel, München	Patrizia Immobilien	Deutsche Wohnen	15.200	1.200	Q4 2015	Harald-Portfolio
Berlin, Kiel, München	Norwegische und schwedische Eigner	Patrizia Immobilien	13.500	vertraulich	Q2 2015	Obligo-Portfolio
Verschiedene	Streubesitz	Adler Real Estate	16.100	800	Q2 2015	Westgrund Übernahme
Verschiedene	Vonovia	LEG NRW	13.800	600	Q4 2015	NRW Portfolio
Berlin	Deutsche Wohnen	ADO Properties	5.800	380	Q1 2015	Carlos-Portfolio
Berlin	Berlin IV A/S	Foncière Développement Logements (Immeo Wohnen)	2.700	350	Q4 2015	Wohnportfolio zur Teilprivatisierung
Berlin	Reggeborgh	Deutsche Wohnen	4.600	350	Q2 2015	Zwei Wohnungsgesellschaften
u. a. Leipzig	Adurion Family Office	Grand City Properties	10.500	330	Q2 2015	u.a. Gutburg Portfolio

Einteilung der Stuttgarter Stadtbezirke

Bezirk	Ortsteile
Innenstadtbezirke	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

Quellenangaben

Seite 2-3

Grafik „Wirtschaft und Demografie im Vergleich“: destatis, kommunale statistische Ämter, GfK Geomarketing, Bundesagentur für Arbeit, Oxford Economics

Tabelle „Bevölkerung und Haushalte“: Statistisches Amt Stuttgart

Seite 4-5

Tabelle „Bestandsdaten“: Statistisches Amt Stuttgart

Grafik „Wohnungsbestand“: Statistisches Amt Stuttgart, JLL

Grafik „Wohnungsbautätigkeit und Neubaubedarf“: Statistisches Amt Stuttgart, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Grafik „Wohnungsbaufertigstellungen“: Statistisches Amt Stuttgart

Seite 6-7

Grafik „Mietpreisspannen angebotener Wohnungen“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Tabelle „Mietpreisspannen angebotener Wohnungen“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Grafik „Entwicklung der Medianmiete“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Seite 8-9

Tabelle „Medianmieten“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Karte „Angebotsmieten“: JLL, IDN ImmoDaten GmbH, Infas Geodaten GmbH

Seite 10-11

Grafik „Kaufpreisspannen angebotener Wohnungen“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Tabelle „Kaufpreisspannen angebotener Wohnungen“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Grafik „Entwicklung der Kaufpreise“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Seite 12-13

Tabelle „Kaufpreise“: IDN ImmoDaten GmbH, JLL

Grafik „Herkunft der Investoren“: JLL

Grafik „Transaktionen nach Akteuren“: JLL

Seite 14

Tabelle „Ausgewählte Transaktionen von Wohnungsportfolios“: JLL



Kontakte

Ralf Kemper

Head of Valuation & Transaction
Advisory Germany
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 1092
ralf.kemper@eu.jll.com

Dr. Konstantin Kortmann

Head of Residential Investment
Germany
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 1390
konstantin.kortmann@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

Autoren

Julius Stinauer

Associate Director
Berlin
tel +49 (0) 30 203980 184
julius.stinauer@eu.jll.com

Jirka Stachen

Research Manager
Berlin
tel +49 (0) 30 203980 151
jirka.stachen@eu.jll.com

jll.de Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite

jll.de/research Alle Research-Berichte finden Sie auch auf unserer Unternehmenswebseite

jll.de/immo Aktuelle Gewerbeimmobilienangebote zur Miete und zum Kauf finden Sie in unserem Gewerbeimmobilien-Suchportal

Copyright © JONES LANG LASALLE GmbH, 2016.

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.
