



**Wohn- & Geschäftshäuser • Residential Investment  
Marktreport 2017/2018 • Stuttgart**

# Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart

## Residential Investment Stuttgart

Aufgrund seiner geringen Volatilität gilt Stuttgart unter Immobilienanlegern als sicherer Investitionsstandort. Positive Einflussfaktoren wie die Wirtschaftskraft, die technologische Spitzenstellung und die hohe Lebensqualität machen sich auch beim Blick auf den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser bemerkbar: Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 202 Mio. EUR durch 135 registrierte Vertragsabschlüsse wurde 2016 der zweithöchste bisher ermittelte Wert erreicht. Getragen wurde das außergewöhnlich hohe Ergebnis u. a. von drei größeren Paketankäufen. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 19% auf knapp 1,5 Mio. EUR. Es überwiegen lokale und regionale Akteure, vereinzelt werden allerdings Käufer aus dem Schweizer und Münchner Raum am Markt aktiv.

### Wohnraummangel spitzt sich zu

Nach wie vor ziehen die hohe Lebensqualität der Landeshauptstadt sowie die Wirtschaftskraft der gesamten Region viele Menschen nach Stuttgart. Die starken Wachstumstendenzen und der damit einhergehende Bevölkerungsanstieg stellen die Stadt vor eine große Herausforderung. Durch das Neubauziel von 1.800 Wohnungen pro Jahr kann die Nachfrage bei Weitem nicht gesättigt werden. Laut Institut der deutschen Wirtschaft beträgt der jährliche Baubedarf in Stuttgart 5.170 Wohnungen, was beinahe das Dreifache des tatsächlichen Nettozuwachses der letzten Jahre darstellt. Die Leerstandsquote sinkt beständig weiter und liegt aktuell bei 0,8% des Wohnungsbestands. Der sich zuspitzende

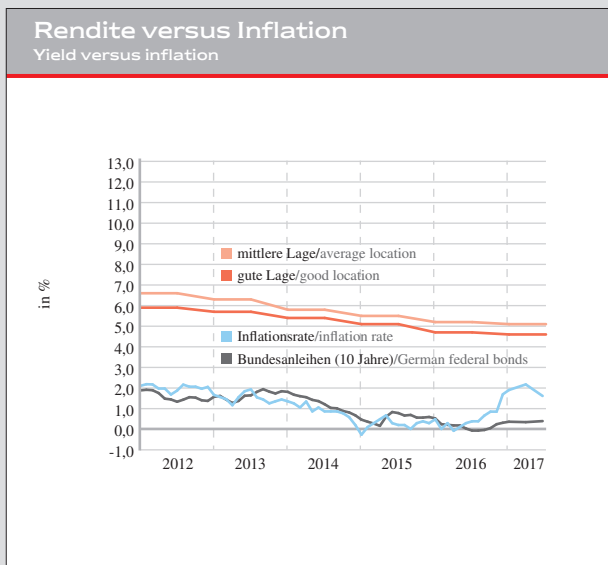
Due to its low volatility Stuttgart is regarded among property investors as being a secure investment location. Positive influence factors such as its economy, its technological leadership and the high quality of life are noticeable with regard to the market for residential investment: With a transaction volume of approx. 202 million euros in 135 registered deals, the second-highest value so far recorded was reached in 2016. The unusually good result was due, amongst others, to three major package sales. The average transaction volume rose in comparison with the previous year by 19% to almost 1.5 million euros. The market is mainly dominated by local and regional players, but in individual cases buyers from Switzerland and the Munich area are becoming active on it, too.

### Shortage of housing becoming critical

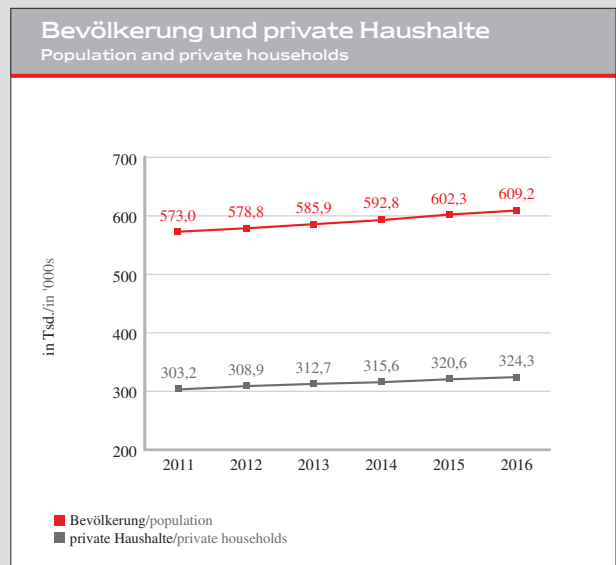
The high quality of life in the capital of Baden-Württemberg and the strong economic power of the whole region are still attracting many people. The strong growth tendency and the resulting increase of population poses major challenges to the municipal administration. The new building target of 1,800 apartments per year cannot fulfill the demand by far. According to the Institute of the German Economy the annual building requirement in Stuttgart is 5,170 residential units which is almost three times the actual net growth of the past few years. The vacancy rate is decreasing consistently and currently amounts to 0.8% of the existing homes. The critical lack of housing is particu-

Angebotsmieten 1. Quartal 2017 Quoted rents 1. Quarter 2017					
Stadtbezirk	Anzahl der Angebote	Bestand Ø-Kaltmiete in EUR/m <sup>2</sup>	Veränderung ggü. Vorjahr	Neubau Ø-Kaltmiete in EUR/m <sup>2</sup>	Veränderung ggü. Vorjahr
West	168	13,45	+16,8%	15,64	+6,8%
Mitte	110	12,67	+16,2%	15,94	+13,9%
Ost	120	12,47	+11,9%	14,30	+10,1%
Süd	107	12,37	+3,1%	17,73	k.A.
Degerloch, Birkach, Feuerbach	105	11,97	+3,0%	14,07	+4,5%
Vaihingen, Nord, Botnang	243	11,78	+4,3%	15,80	+7,7%
Möhringen, Plieningen, Sillenbuch	168	11,16	+5,1%	13,63	+7,7%
Münster, Bad Cannstatt, Wangen	194	10,76	+3,4%	13,47	k.A.
Untertürkheim, Hedelfingen, Mühlhausen	91	10,55	+8,5%	13,54	k.A.
Zuffenhausen, Weilimdorf, Stammheim, Obertürkheim	166	10,33	+4,9%	12,14	k.A.

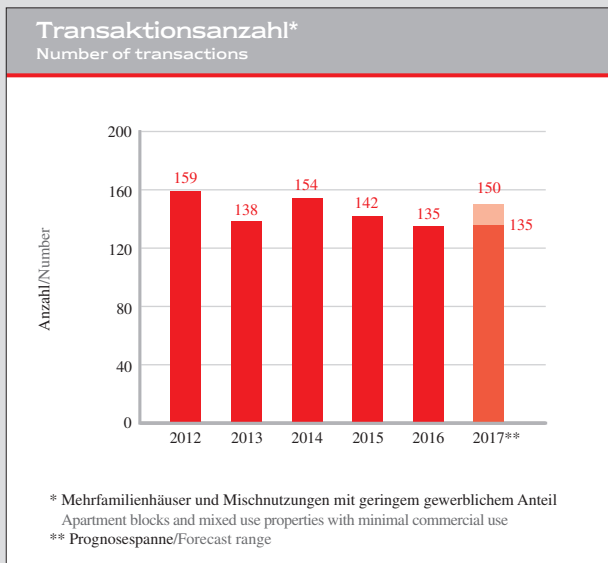
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial



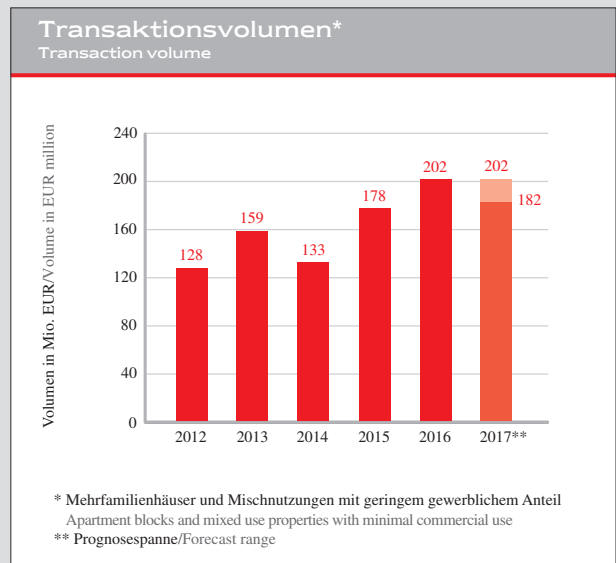
Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Stadt Stuttgart, 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 Durchschnittsrendite der jeweiligen Lage.  
 If not otherwise indicated, the factor information refers to the gross yield factor/multiplier and the returns information refers to the average return of the respective location.

Mangel an Wohnraum macht sich besonders beim Blick auf die Mietpreisentwicklung in den zentralen Lagen der Stadt bemerkbar. Mit Anstiegen von 16,8 % und 16,2 % wuchsen die Angebotsmieten zwischen 2016 und 2017 in den Stuttgarter Stadtbezirken West und Mitte rasanter als in allen anderen Ortsteilen deutscher Städte. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis im gesamten Stadtgebiet lag im ersten Quartal 2017 bei 11,95 EUR/m<sup>2</sup>. Damit belegt Stuttgart hinter München und Frankfurt am Main Rang drei der teuersten Städte Deutschlands.

### **Weiter anziehende Preise**

Der steigende Nachfragedruck auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt wirkt sich auch auf das Preisniveau für Wohn- und Geschäftshäuser aus. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise in allen Lagen nochmals deutlich gestiegen. In den sehr guten Lagen der Stadt sind mittlerweile Quadratmeterpreise zwischen 3.120 und 4.750 EUR erzielbar. Die Faktoren liegen hier aktuell zwischen dem 20,0- und 27,9- Fachen der Jahresnettokaltmiete. Der Einstiegspreis bei Wohn- und Geschäftshäusern in einfachen Lagen stieg von 1.500 EUR/m<sup>2</sup> in 2016 auf derzeit 1.610 EUR/m<sup>2</sup>.

### **Aufwertungen im Westen**

Durch mehrere Aufwertungsmaßnahmen soll der Stuttgarter Westen noch weiter an Lebensqualität gewinnen. Geplant ist, das ehemalige Areal des Olgahospitals als attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort in zentraler Lage zu entwickeln. Bis 2019 entsteht auf fünf Baufeldern ein autofreies Quartier mit 224 Wohneinheiten und innovativem Energiekonzept mit Solaranlagen und Gas-Blockheizkraftwerk. Auch die Umgestaltung des Bismarckplatzes zur Aufenthaltsfläche sowie die Aufwertung der Elisabethenanlage werden positive Impulse für die Stadtentwicklung im Stuttgarter Westen setzen.

### **Stabile Entwicklung erwartet**

Das gute gesamtwirtschaftliche Fundament Stuttgarts gekoppelt mit den aktuellen Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten werden auch 2017 für eine anhaltend hohe Nachfrage auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser sorgen. Der Nachfrageüberschuss wird die Preisdynamik in allen Lagen weiter vorantreiben. Für das Gesamtjahr 2017 prognostiziert Engel & Völkers Commercial eine Verkaufszahl zwischen 135 und 150 Objekten bei einem Umsatzvolumen von 182 bis 202 Mio. EUR.

larly noticeable in the development of rents in central locations of the city. With increases of 16.8 % and 16.2 % the offered rents in the districts West and Mitte increased more rapidly between 2016 and 2017 than in all other districts in German cities. The average rent quoted in the whole city area reached 11.95 euros/m<sup>2</sup> during the first quarter of 2017. After Munich and Frankfurt am Main, Stuttgart thus occupies third place in the ranking of the most expensive German cities.

### **Prices continuing to rise**

The growing pressure of demand on the Stuttgart property market is also influencing the price level for residential investments. Once again prices in all locations have risen considerably in comparison with the previous year. In the prime locations of the city, square metre prices between 3,120 and 4,750 euros can be achieved in the meantime. The multipliers here range from 20.0 to 27.9 times the net annual rent. The starting price for residential investments in basic locations has risen from 1,500 euros/m<sup>2</sup> in 2016 to currently 1,610 euros/m<sup>2</sup>.

### **Upvaluations in the west**

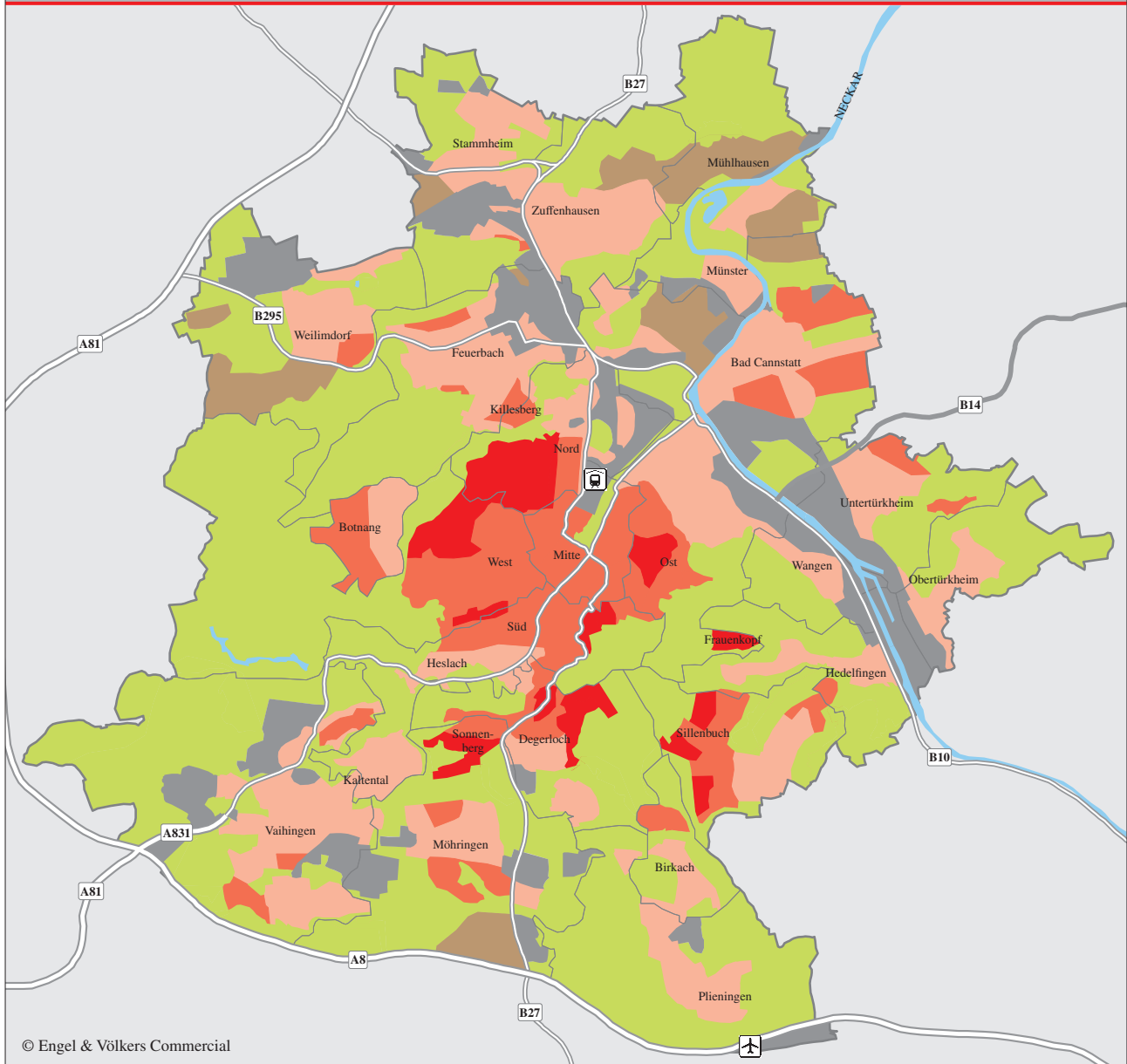
Thanks to several upvaluation measures, Stuttgart West has continued to gain in quality of life. The former site of the Olgahospital is going to be developed as an attractive residential and service location in a central area. By 2019 a vehicle-free zone with 224 residential units and innovative energy concept with solar systems and gas thermal power station is going to be built on five construction sites. Besides the re-designing of the Bismarckplatz as a recreation area and the upgrading of the Elisabethenanlage, the project should provide positive impulses for the urban development in Stuttgart West.

### **Stable development expected**

Stuttgart's good overall economic foundation coupled with the current general conditions on the capital markets will again ensure a persistently high demand on the market for residential investments in 2017. The excessive demand will continue to encourage the price dynamism in all locations. For 2017 Engel & Völkers Commercial forecasts a sales figure of between 135 and 150 properties with a turnover volume of 182 to 202 million euros.

# Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

Stuttgart - Residential Investment locations



Indikator		2014	2015	2016	2017*	Trend
<b>Faktor</b>	<span style="color: red;">■</span>	18,8 – 23,5	19,2 – 25,5	19,8 – 27,5	20,0 – 27,9	↗
<b>Multiplikator</b>	<span style="color: orange;">■</span>	17,0 – 20,3	17,8 – 21,5	19,0 – 23,6	19,5 – 24,1	↗
	<span style="color: lightorange;">■</span>	15,7 – 18,5	16,3 – 20,0	17,0 – 21,8	17,4 – 22,2	↗
	<span style="color: brown;">■</span>	12,6 – 15,5	13,5 – 16,1	14,0 – 17,5	15,0 – 17,9	↗
<b>WGH-Preis EUR/m²</b>	<span style="color: red;">■</span>	2.600 – 4.000	2.750 – 4.050	2.970 – 4.550	3.120 – 4.750	↗
<b>Res. Investment price in EUR/m²</b>	<span style="color: orange;">■</span>	1.900 – 3.100	2.100 – 3.250	2.450 – 3.750	2.600 – 3.900	↗
	<span style="color: lightorange;">■</span>	1.200 – 2.500	1.450 – 2.600	1.700 – 3.000	1.870 – 3.240	↗
	<span style="color: brown;">■</span>	1.000 – 1.950	1.200 – 2.050	1.500 – 2.350	1.610 – 2.500	↗

\*1. Halbjahr/First half year  
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: April/Mai 2017. 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: April/May 2017. 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**