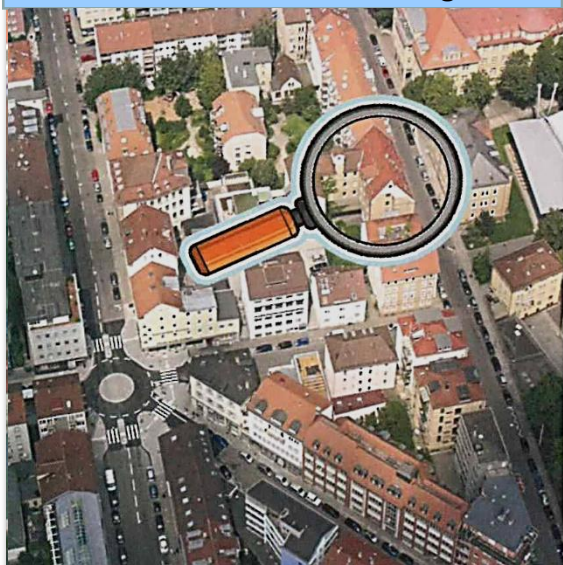


**Wir sind ständig auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Stuttgart...**



**... für uns und unsere Kunden.**

## Geschätzte Kunden, Geschäftspartner und Eigentümer, liebe Leser,

die Schlagwörter könnten fast gleich sein wie in den vergangenen Jahren:

- Das Angebot auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt ist gering und sinkt weiter.
- Die Nachfrage steigt unter anderem aufgrund steigender Einwohner und Haushaltszahlen.
- Die Politik versagt weiter, eine denkbare Lösung wäre die Ausweisung von Bauland. Kurz- und mittelfristig kann das Angebot nicht erhöht werden, da die Genehmigungsverfahren zu lange dauern. Das Angebot kann also in nächster Zeit nicht spürbar ausgeweitet werden. Angebot und Nachfrage klaffen weiter auseinander. Deshalb steigen die Kaufpreise und Mieten weiter.

- Die Mietrenditen sind gesunken und werden noch weiter sinken.
- Die höheren Kaufpreise erfordern im Gegensatz zu früher ein höheres Eigenkapital, die Folge ist, dass die Käuferschicht bei Immobilien mit größerem Kaufpreisvolumen weiter abnimmt.
- Völlig überzogene Kaufpreisvorstellungen müssen immer öfter korrigiert werden.

## Wohnungsmarkt und Nachfrage

Die Einwohnerzahlen und die Haushalte in Stuttgart nehmen weiter zu. Zwei Gründe dafür sind unter anderem der Geburtenüberschuss und der Gewinn aus Zu- und Abwanderung.

Welche Haushaltsgrößen sind denn die häufigsten Zielgruppen für Mietwohnungen, wo ist die größte Nachfrage? Die Hauptgruppe in Stuttgart sind Ein-Personenhaushalte mit 51,5 % gefolgt von Zwei-Personenhaushalten mit 26,4 %, somit sind rund 78 % der Haushalte in Stuttgart mit einer oder zwei Personen belegt.

Jeder Haushalt sollte eine Wohnung haben. Im Jahr 2016 gab es laut dem statistische Amt Stuttgart 324.370 Haushalte, rund 3.729 Haushalte mehr als 2015 – gegenüber nur 2.126 Wohnungsfertigstellungen.

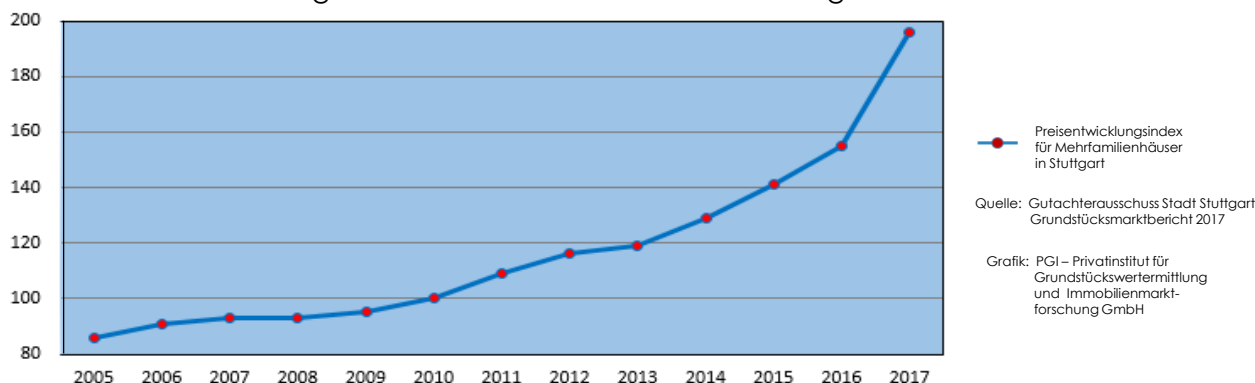
Das bedeutet für die Anleger - ein Überangebot an Wohnraum ist auf Perspektive nicht zu erkennen.

## Mehrfamilienhaus-Kaufpreisentwicklung und Kaufpreisfaktoren:

Lage/Gebäude	Faktoren (Rendite Kaufpreis bezogen auf Jahresnettokaltmiete)
einfach – mittel	17-24 (5,88 % - 4,16%)
mittel – gut	19-28 (5,26 % - 3,57%)
gute – sehr gut	23-36 (4,34 % - 2,77%)

Der Kaufpreisanstieg ist ungebremst. Die Kurve bei der Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Stuttgart entwickelt sich weiter nach oben, der Index aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 ist für die Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 2005 kontinuierlich angestiegen. (Siehe Grafik)

Preisentwicklungsindex für Mehrfamilienhäuser in Stuttgart



Dies sind 12 Jahre Wertsteigerung hintereinander. Das ergibt bezogen auf den Index eine Preisentwicklung, von Januar 2005 bis Januar 2017, von rund 128 %. Die aktuellen Zahlen weisen Kaufpreise bei Mehrfamilienhäusern mit Anfangsrenditen (Rendite, Kaufpreis bezogen auf die Jahresnettokalmtieten) von teilweise unter 3 % auf. In der Vergangenheit war dies jedoch auch schon der Fall. Der Grund weshalb dem Anleger die Mietrendite derzeit niedrig vorkommt ist, dass der Anleger dies längere Zeit nicht mehr erlebt hat.

<b>Wohnungsmieten (ca. 60-100m<sup>2</sup>):</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Ausstattung: einfach - normal	9,00 – 15,00
Ausstattung: normal - sehr gut	12,00 – 20,00

### Kapitalanlage, Stadt versus Land:

Untersuchungen haben festgestellt, dass die Metropolen eine enorme Sogwirkung haben und schätzungsweise bundesweit rund 2 Millionen Wohnungen leer stehen. Wo stehen die Wohnungen leer? Laut mehreren Untersuchungen entstehen in den Großstädten zu wenig Wohnraum und in vielen ländlichen Regionen zu viel. Also droht Leerstand vornehmlich auf dem Land. Auch hieraus kann für den in Stuttgart Investierenden eine positive Schlussfolgerung gezogen werden, „in den Metropolen explodieren die Preise, auf dem Land steigt auf Perspektive der Leerstand“.

Die Wohnungsleerstände sind bundesweit nicht gleich verteilt. Beim GdW war in 2015 eine Leerstandquote in den neuen Ländern von ca. 8,5 %. Dagegen liegen wir in Stuttgart je nach Untersuchung um die 1-2 % Leerstand bei Wohnungen. Normal und marktwirtschaftlich „gesund“ wären jedoch 3-4 % um die volkswirtschaftliche Funktion des Wohnungsmarktes marktgerecht zu erfüllen.

### Ausblick Banken:

Gesetzliche Veränderungen für die Banken führen für Investoren zu neuen, erschwerten Finanzierungsanforderungen. Zum einen ist eine höhere Eigenkapitalanforderung der Banken zu erfüllen, zum anderen ist ein höherer Tilgungsanteil zu erbringen. Zu bedenken ist, dass der Tilgungsanteil, gesehen als Sparrate, im Gegensatz zu den Zinsen, keinen Steuervorteil bringt.

Aufgrund der niedrigen Zinsen ist die Anforderung der höheren Tilgungsrate derzeit für Investoren noch nicht so stark spürbar und der Anleger kann die Annuität noch stemmen.



Verkaufte Mehrfamilienhäuser

Die neuen Bankenanforderungen machen es neuen Immobilienanlegern schwerer eine zukunftsfähige Immobilienfinanzierung darzustellen. Es beginnen wieder die Zeiten in denen ein Anleger für die Immobilie in den Anfangsjahren eventuell zuzahlen darf, da die Mieteinnahmen zur Begleichung von Zins, Tilgung und weiteren Investitionen z.B. Reparaturen nicht mehr ausreichen. Dies kann dazu führen, dass bei Immobilienangeboten weniger, jedoch immer noch ausreichend finanzstarke Kapitalanleger nachfragen. Gerade diese Zielgruppe sieht eine Immobilie nicht als Spekulationsobjekt sondern als längerfristige Kapitalanlage an, die zu führen ist wie ein Unternehmen. Das heißt erst säen und dann ernten.

Ebenso haben es vermeintlich „ältere“ Investoren schwerer sogar nur für Anschlussfinanzierungen ordentliche Konditionen zu erhalten. Eine der unsinnigen Hindernisse ist eine Tilgungsrate, die so hoch sein soll, dass das Darlehen zum Renteneintrittsalter getilgt ist.

### Fazit und Ausblick:

Auch 2018/2019 wird eher wieder ein Jahr der Immobilie. Alternative Anlagemöglichkeiten sind kaum vorhanden, sichere Bankanlagen bringen kaum Erträge. Zu wenig Neubauten und die Verkaufszurückhaltung der Immobilienbesitzer mangels anderer Anlagemöglichkeiten werden die Preise größtenteils weiter steigen lassen.

Trotz dieser Marktsituation sollten Käufer und Verkäufer nicht auf die gute, aktuelle und erfahrene Beratung eines Profis verzichten.

Über die Frage wie lange die Kaufpreise noch weiter steigen und die niedrigen Zinsen bleiben, wird trefflich diskutiert. Für die kommenden zwei Jahre ist jedoch keine Entspannung am Immobilienmarkt in Sicht.

## Ihr Denkpartner in Stuttgart

Hildenbrandt GmbH Immobilien  
Gutenbergstraße 6  
70176 Stuttgart

**Volker Zeller:** +49 (0)711/6679-208  
**Mobil:** +49 (0)172 7600448  
**Erich Hildenbrandt:** +49 (0)711/6679-200

Fax: +49 (0)711 / 6679 - 257  
E-Mail: [vertrieb@hildenbrandt.de](mailto:vertrieb@hildenbrandt.de)  
Website: [www.hildenbrandt.de](http://www.hildenbrandt.de)



IHR DENKPARTNER IN IMMOBILIENFRAGEN