



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment  
Marktreport 2019/2020 · Stuttgart**

# STUTT GART



**614.365**

Bevölkerung  
+4,8% (zu 2013)



**27.372 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
114,0 (Kaufkraftindex)



**1.847**

Baufertigstellungen  
-13,2% (zu 2017)



**0,6%**

Leerstandsquote  
21,6 (Leerstandsindex)



**13,53 EUR/m²**

Ø-Angebotsmiete  
+6,0% (zu 2018)

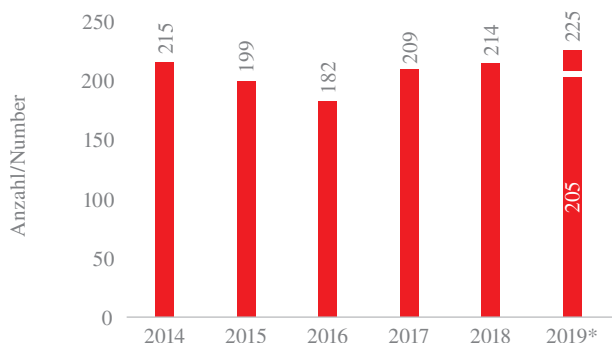
## Neues Rekordumsatzvolumen 2018

Der Zinshausmarkt in Stuttgart hat im Jahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund 545 Mio. EUR ein neues Allzeithoch erreicht. Damit wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr nochmals um 29,8% übertroffen. Grund hierfür ist, neben dem Preisanstieg, der erhöhte Flächenumsatz. Die Zahl der verkauften Objekte ist 2018, trotz Angebotsknappheit, auf 214 gestiegen. Damit betrug das durchschnittliche Verkaufsvolumen im Jahr 2018 rund 2,5 Mio. EUR. Trotz sich eintrübender Konjunkturaussichten hat sich das ökonomische Umfeld in der Region positiv entwickelt, womit sich die Automobilstadt bei Immobilienanlegern, auch dank stabiler Fundamentaldaten, weiterhin höchster Beliebtheit erfreut.

## 2018: New record in turnover volume

In 2018 the mixed-use residential investment property market in Stuttgart reached a new, highest ever turnover volume of some 545 million euros, representing a 29.8% rise over the previous year's performance, which was already record-breaking. This success can be attributed to the continuing growth in prices in combination with increased floor space turnover. Despite the scarcity of offerings on the market, the number of properties sold in 2018 went up to 214. The average transaction volume for 2018 was thus approx. 2.5 million euros. Despite the deteriorating national economic outlook, development in the region to date has been positive, meaning that this automotive manufacturing centre continues to be extremely popular with property investors, also thanks to its stable base parameters.

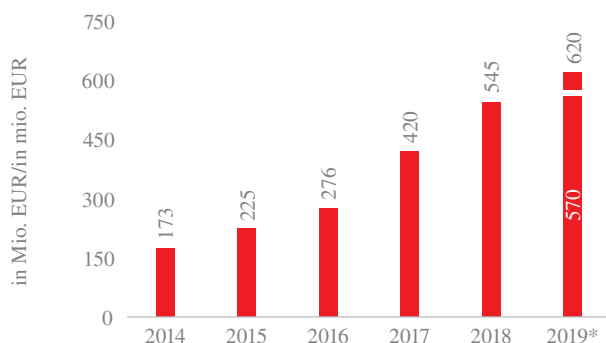
**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

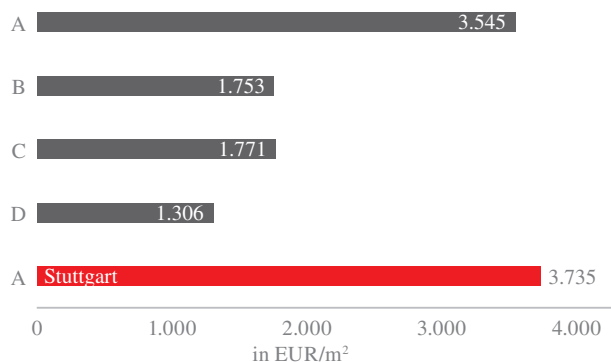
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Commercial

Die Zahl der angebotenen Wohn- und Geschäftshäuser ist ähnlich gering wie in den Vorjahren – eine vergleichsweise höhere Zahl an Objekten wird in Bad Cannstatt und Feuerbach gehandelt. Demgegenüber steht eine – nicht nur in den Kessellagen – hohe Nachfrage nach Zinshäusern, was zu einem weiteren Preis- und Faktorenanstieg geführt hat. In den mittleren Lagen wie Bad Cannstatt sind aktuell Kaufpreise von bis zu 3.700 EUR/m<sup>2</sup> erzielbar. Gleichzeitig sind die Käufer hier bereit, bis zum 26-Fachen der Jahresnettokaltniete zu investieren. Kaufpreise von bis zu 5.350 EUR/m<sup>2</sup> sind für Anlageimmobilien in den sehr guten Lagen wie Nord realisierbar. Sicherheitsorientierte Anleger bevorzugen weiterhin die sehr begehrten Kessel- und Halbhöhenlagen der Stadt, wohingegen renditeorientierte Anleger ihren Fokus zunehmend auf die benachbarten Gemeinden legen.

### Zukünftig moderat steigende Mieten zu erwarten

Nach wie vor ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt durch einen ausgeprägten Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Als einer der führenden Innovations- und Produktionsstandorte Europas erfährt die Schwabenmetropole einen steten Zuwanderungsüberschuss. Mittlerweile beträgt die Wohnungsleerstandsquote nur noch 0,6%, auch weil gleichzeitig nur unzureichend neuer Wohnraum entsteht. Dementsprechend sind die durchschnittlichen Angebotsmieten im Vorjahresvergleich um 6,0% auf rund 13,52 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen. Am deutlichsten haben sich die Mieten in den Stadtteilen Feuerbach (+9,8%) und Möhringen erhöht (+8,3%). Wohnungssuchende weichen aktuell verstärkt auf Mietwohnungen im Umland aus, sodass der Preisauftrieb auf dem Mietwohnungsmarkt in

### Angebotspreise nach Städte kategorien\* Quoted prices by category of cities\*



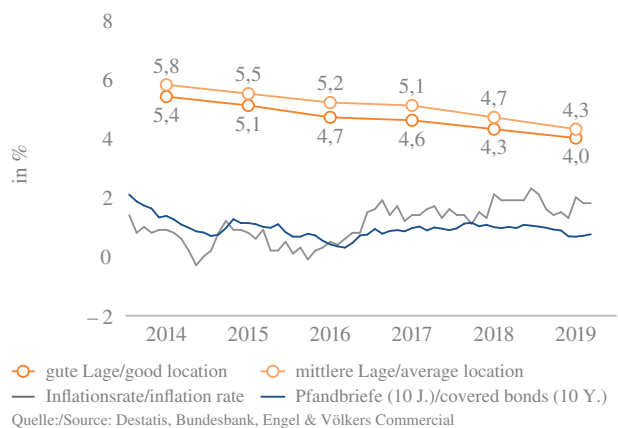
\* 2018 Klassifikation nach bulwiengesa/2018 according to bulwiengesa  
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

As in previous years, very few mixed use residential and commercial properties are available for purchase on the Stuttgart market, although a comparatively large number are being traded in Bad Cannstatt and Feuerbach. In contrast, demand for investment properties, not only in the central basin, is strong, resulting in further increases in prices and multipliers. Sale prices of up to 3,700 euros/m<sup>2</sup> are currently being achieved in average locations such as Bad Cannstatt, with purchasers prepared to pay up to 26 times the net annual rent. In prime locations such as the Nord district it is possible to realize sale prices of up to 5,350 euros/m<sup>2</sup> for investment properties. Investors focusing on security still prefer the city's extremely popular basin and mid-slope districts; yield-oriented investors, however, are increasingly turning their attention to neighbouring areas.

### Future rise in rents expected to be moderate

Stuttgart's residential market continues to be distinguished by persistently strong demand. As one of Europe's leading innovation and manufacturing centres the city has a net inflow of residents. The vacancy rate for homes is currently just 0.6%, also due to the fact that insufficient new housing is coming on stream. The average rent quoted in the whole city area has thus risen correspondingly, to around 13.52 euros/m<sup>2</sup>, representing a 6.0% rise over the previous year. The highest increases were recorded in the Feuerbach (+9.8%) and Möhringen (+8.3%) districts. At present prospective buyers and tenants are turning their attention to apartments in the surrounding hinterland and inflationary pressures on the residential rental market are expected to ease

### Rendite versus Inflation Yield versus inflation



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

## Angebotsmieten 2019\* Quoted rents 2019\*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2018)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Mitte	196	14,89 (+6,5%)	8,80 – 20,70	17,76
West	337	14,57 (+4,4%)	10,10 – 19,70	18,34
Süd	237	14,22 (+6,3%)	9,00 – 18,60	17,95
Nord	204	13,64 (+3,7%)	9,50 – 18,80	19,12
Ost	293	13,56 (+4,5%)	9,30 – 19,00	17,67
Feuerbach	111	13,35 (+9,8%)	9,90 – 18,00	17,64
Möhringen	139	12,91 (+8,3%)	9,60 – 16,30	16,29
Sillenbuch	127	12,89 (+8,1%)	9,60 – 16,70	15,51
Vaihingen	193	12,84 (+4,1%)	9,80 – 16,50	16,10
Weilimdorf	85	12,35 (+2,9%)	8,70 – 16,30	13,65
Plieningen	64	12,33 (+4,1%)	8,40 – 16,30	–
Bad Cannstatt	306	12,29 (+4,5%)	8,80 – 16,50	14,03
Zuffenhausen	141	12,23 (+3,0%)	8,20 – 18,20	12,55
Mühlhausen	75	10,84 (–0,9%)	8,50 – 16,20	–

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

\* bezogen auf 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Stuttgart sich mittelfristig abschwächen wird. Daher ist zu erwarten, dass die Mieten in der baden-württembergischen Landeshauptstadt zukünftig moderater steigen werden.

accordingly. In line with this, the rise in rents in Stuttgart is also expected to be more moderate in future.

### Aktuell guter Verkaufszeitpunkt

Angesichts der momentan sehr attraktiven Preise und zukünftiger wirtschaftlicher und politischer Unwägbarkeiten, die einen starken Einfluss auf den Automobilstandort Stuttgart haben könnten, wird sich die Verkaufsbereitschaft möglicherweise mittelfristig erhöhen. Dementsprechend bietet sich für Immobilienbesitzer aktuell ein guter Verkaufszeitpunkt. Für das Gesamtjahr 2019 erwartet Engel & Völkers Commercial ein leicht zunehmendes Transaktionsgeschehen mit moderat steigenden Preisen im Wohn- und Geschäftshaussegment. Wir rechnen daher mit einem Transaktionsvolumen zwischen 570 und 620 Mio. EUR.

### Good time to sell

Taking into consideration the present, highly attractive prices as well as future economic and political uncertainties, which could strongly impact Stuttgart as an automotive centre, the willingness of owners to sell could well grow in the mid-term. Owners wishing to sell should thus take advantage of the present positive conditions. For the whole of 2019 Engel & Völkers Commercial expects a slight increase in transaction activity, with a moderate rise in prices in the mixed-use residential and commercial investment property segment. A transaction volume of between 570 and 620 million euros is therefore forecast.

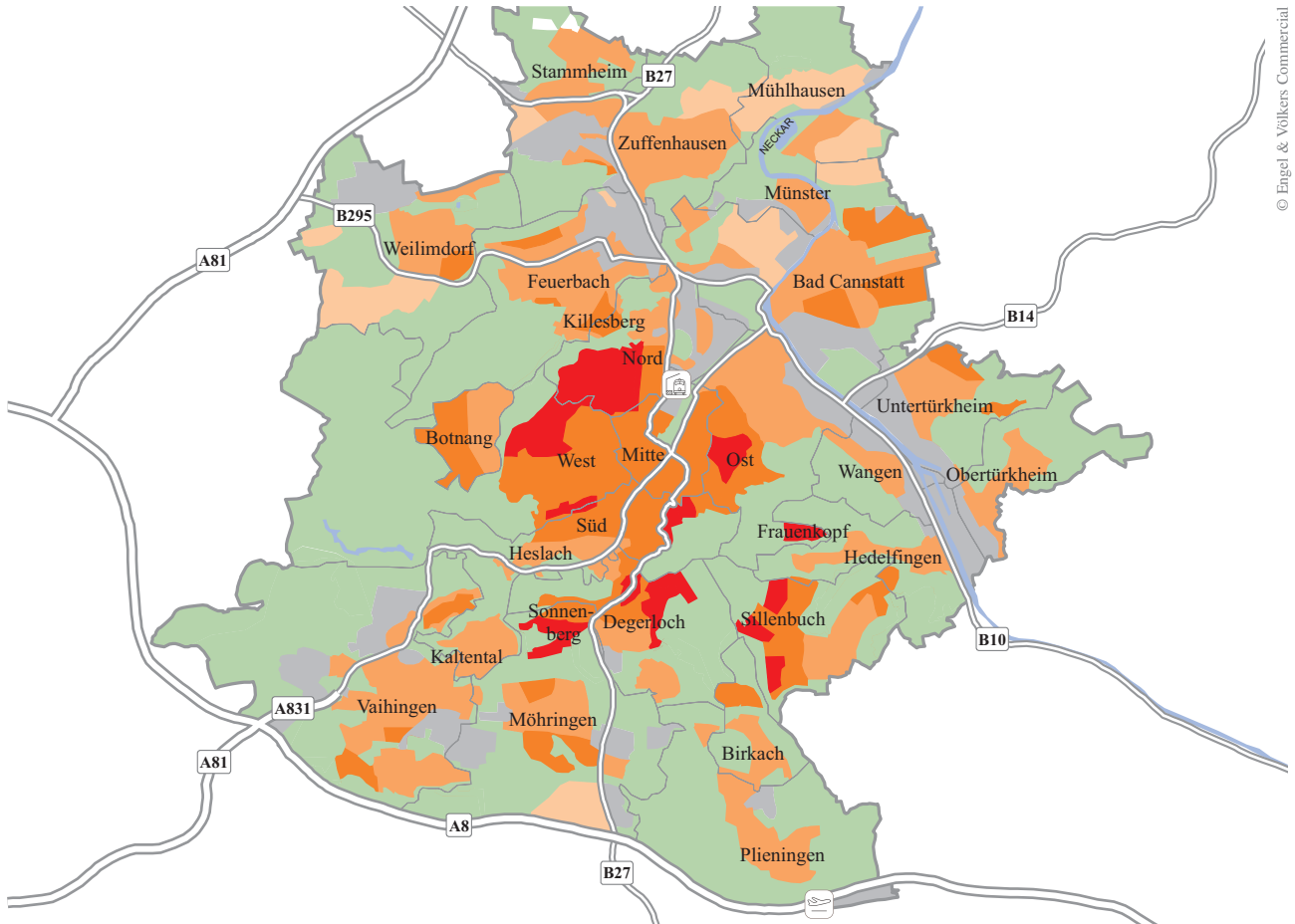


*Der Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Stuttgart hält weiter an. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Mietpreise künftig moderater als in den vergangenen Jahren steigen. Dies ist auf eine mangelnde Zahlungsbereitschaft aufgrund stark gestiegener Mieten zurückzuführen. Wohnungssuchende weichen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum verstärkt auf das Stuttgarter Umland aus. Daher ist zu erwarten, dass die Kaufpreise für Residential Investments künftig nur noch moderat steigen werden.*

Andre Dohm, Engel & Völkers Commercial Stuttgart

# Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser

## Stuttgart - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise

#### Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2017	2018	2019	Prognose/forecast
Faktor	■	20,0 – 27,9	24,0 – 33,0	27,0 – 35,0	↗
Multiplier	■	19,5 – 24,1	20,5 – 26,0	22,0 – 28,0	↗
	■	17,4 – 22,2	19,0 – 24,0	20,5 – 26,0	↗
	■	15,0 – 17,9	17,0 – 22,0	19,5 – 23,5	↗
	■				
Preis EUR/m <sup>2</sup>	■	3.120 – 4.750	3.200 – 5.100	3.300 – 5.350	↗
Price in EUR/m <sup>2</sup>	■	2.600 – 3.900	2.700 – 4.200	2.800 – 4.450	↗
	■	1.870 – 3.240	2.000 – 3.500	2.200 – 3.700	↗
	■	1.610 – 2.500	1.750 – 2.700	1.950 – 2.850	↗
	■				

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen wurden 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 2019. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerung (31.12.2018, Stadt Stuttgart), Kaufkraft (2019, MB-Research), Marktaktive Leerstandsquote (2017, empirica-Leerstandsindex), Baufertigstellungen (2018, Destatis), Ø-Angebotsmiete (1. Hj. 2019, empirica-systeme). 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 2019. The location key figures have the following sources and references: Population (31.12.2018, City of Stuttgart), purchasing power (2019, MB-Research), market-active vacancy rate (2017, empirica vacancy index), construction completions (2018, Destatis), ø-quoted rents (first half-year 2019, empirica-systeme). 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**

[www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial](http://www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**