



**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment
Marktreport 2018/2019 · Stuttgart**

STUTT GART



611.666

Bevölkerung
+5,7 % (zu 2012)



25.368 EUR

Kaufkraft pro Kopf
112,9 (Kaufkraftindex)



2.129

Baufertigstellungen
+21,5 % (zu 2016)



0,7 %

Leerstandsquote
23,8 (Leerstandsindex)



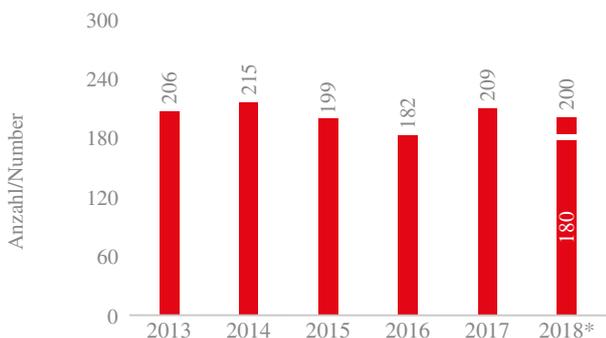
12,70 EUR/m²

Ø-Angebotsmiete
+6,2 % (zu 2017)

Der Stuttgarter Anlageimmobilienmarkt erfreut sich aufgrund seiner geringen Volatilität und der Lage in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Europas größter Beliebtheit unter Anlegern. Seit Jahren herrscht daher ein deutlicher Nachfrageüberhang. Trotz des akuten Angebotsmangels wurde auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2017 ein Rekordergebnis registriert. Bei 209 verkauften Objekten wurden insgesamt 420 Mio. EUR umgesetzt. Der enorme Umsatzzuwachs von 52 % im Vergleich zum Vorjahr ist auf einige großvolumige Ankäufe von Mehrfamilienhäusern mit Gewerbeeinheiten zurückzuführen. Die Angebotsknappheit in den bevorzugten Lagen führt zu einer Verlagerung der Marktaktivität in die mittleren und einfacheren Lagen, wo die aufgerufenen Preise und Faktoren noch deutlich moderater sind.

Stuttgart's investment property market is very popular for investors due to its low volatility and location in one of Europe's strongest economic regions. As a result there has been a significant demand overhang for some years now. Despite the acute scarcity of property, the market achieved record performance in 2017 with a transaction volume of 420 million euros in 209 deals. The enormous increase in turnover, 52 % over the previous year, was due to a number of high-volume purchases of apartment buildings with commercial units. The shortage of offers in popular locations is resulting in a shift of market activity to average and basic locations, where the prices and multipliers quoted are far more affordable.

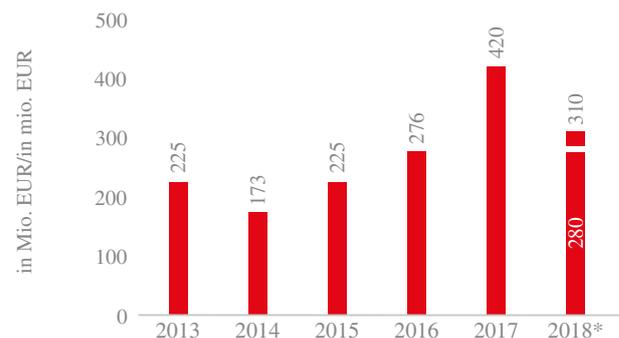
Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognose/Forecast

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

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognose/Forecast

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

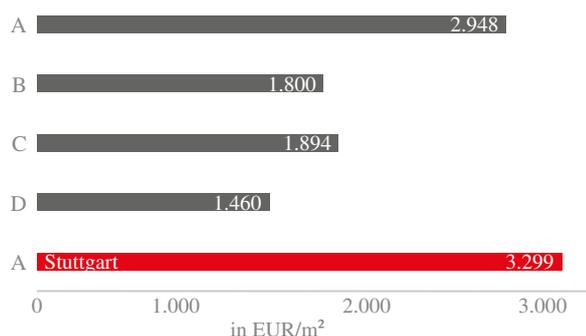
Dynamik in den dezentralen Lagen

Der sich zuspitzende Wettbewerb um die wenigen angebotenen Objekte in den begehrten Innenstadtlagen hat zu einem enormen Preis- und Faktorenanstieg geführt. In den sehr guten Lagen der Stadt sind Käufer bereit, bis zum 33-Fachen der Jahresnettokaltmiete für ein Wohn- und Geschäftshaus zu bezahlen. Dabei sind Quadratmeterpreise zwischen 3.200 und 5.100 EUR erzielbar. Die erheblichen Preissteigerungen lassen Investoren immer häufiger auf die mittleren und einfachen Lagen ausweichen. Besonders im Fokus stehen hier die Stadtteile Zuffenhausen, Vaihingen, Möhringen, Feuerbach und Bad Cannstatt, welche noch lukratives Wertsteigerungspotenzial versprechen. Obwohl die Metropolregion Stuttgart als prosperierender Wirtschaftsstandort auch international von Bedeutung ist, sind überwiegend regionale Akteure am Markt vertreten. Institutionelle und ausländische Anleger werden vornehmlich bei größeren Objekten ab einem Transaktionsvolumen von 5 Mio. EUR aktiv.

Keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Die hohe Lebensqualität lockt zahlreiche Menschen in die baden-württembergische Landeshauptstadt. So stieg die Einwohnerzahl Stuttgarts in den vergangenen fünf Jahren um 5,7 %. Auf den starken Zuzug wird seitens der Stadt bisher leider nicht mit der Schaffung ausreichender Neubaumöglichkeiten reagiert. Die Baufertigstellungen sind zwar im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen, decken den Bedarf aber bei Weitem nicht ab. Die Leerstandsquote verringerte sich weiter und liegt aktuell bei nur noch 0,7 %. Der fortschreitende

Angebotspreise nach Städtekatgorie* Quoted prices by category of cities*



* 2017 nach Klassifikation von bulwiengesa/2017 according to bulwiengesa
Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

Dynamic peripheral locations

Intensifying competition for the few properties being offered in sought-after inner-city locations has caused a sharp rise in prices and multipliers. In the city's prime locations, purchasers are prepared to pay multipliers of up to 33 times the net annual rent for a residential property and square metre prices of between 3,200 and 5,100 euros can be achieved. This significant price growth is increasingly causing investors to turn their attention to average and basic locations. There is a particular focus on the districts of Zuffenhausen, Vaihingen, Möhringen, Feuerbach and Bad Cannstatt, all of which still offer lucrative appreciation potential. Although the conurbation of Stuttgart, a prosperous business location, is of international importance, the market is dominated by regional players. Institutional and foreign investors are primarily interested in larger properties with transaction volumes in excess of five million euros.

No relief on the residential market

Many people are attracted by Stuttgart's high quality of life and its population has thus increased by 5.7 % in the last five years. The city has, to date, unfortunately failed to create sufficient new building opportunities in response to this strong growth. Although the number of buildings completed last year was higher than in previous years, it is still insufficient to fulfil demand. The vacancy rate has continued to fall and is currently just 0.7 %. The continuing demand overhang has had a direct impact on the development of rents quoted; in the first quarter of 2018 significant rental price rises over the previous year

Rendite versus Inflation Yield versus inflation



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

Angebotsmieten 2018*

Quoted rents 2018*

Stadtbezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2017)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
West	221	14,01 (+3,8 %)	8,80 – 19,30	18,92
Mitte	125	13,75 (+11,2 %)	8,00 – 19,10	16,50
Süd	163	13,52 (+11,2 %)	8,90 – 18,50	17,23
Nord	119	13,38 (+13,5 %)	9,00 – 19,30	16,95
Ost	161	12,68 (+2,3 %)	8,70 – 16,90	14,99
Feuerbach	107	12,51 (+5,4 %)	8,90 – 17,00	16,36
Vaihingen	125	12,16 (+4,3 %)	8,50 – 16,00	14,88
Zuffenhausen	109	12,05 (+14,4 %)	8,20 – 17,00	11,65
Sillenbuch	69	12,01 (+6,9 %)	8,00 – 15,70	–
Plieningen	63	11,89 (+9,1 %)	8,10 – 14,60	15,11
Weilimdorf	56	11,74 (+14,4 %)	7,70 – 15,70	–
Möhringen	120	11,65 (+0,3 %)	7,80 – 16,00	15,34
Bad Cannstatt	189	11,51 (+8,7 %)	8,70 – 14,40	–
Mühlhausen	43	10,81 (+0,8 %)	7,90 – 14,70	–

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

* bezogen auf 1. Quartal/referring to 1. Quarter

Nachfrageüberhang hat unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Angebotsmieten. In allen Stadtteilen wurden im ersten Quartal 2018 signifikante Mietpreiserhöhungen im Vergleich zum Vorjahr festgestellt. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis des gesamten Stadtgebiets lag in diesem Zeitraum bei 12,70 EUR/m². Hinter München und Frankfurt am Main belegt Stuttgart damit Rang drei der teuersten Städte Deutschlands.

Kein Ende des Booms in Sicht

Die rundum stabilen Fundamentaldaten werden auch in den kommenden Jahren für eine hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Anlageimmobilienmarkt sorgen. Für das Jahr 2018 prognostiziert Engel & Völkers Commercial ein Transaktionsvolumen zwischen 280 und 310 Mio. EUR.

were recorded in all districts. The average rent quoted in the whole city area was 12.70 euros/m². After Munich and Frankfurt am Main Stuttgart thus occupies third place in the list of the most expensive German cities.

No end to the boom in sight

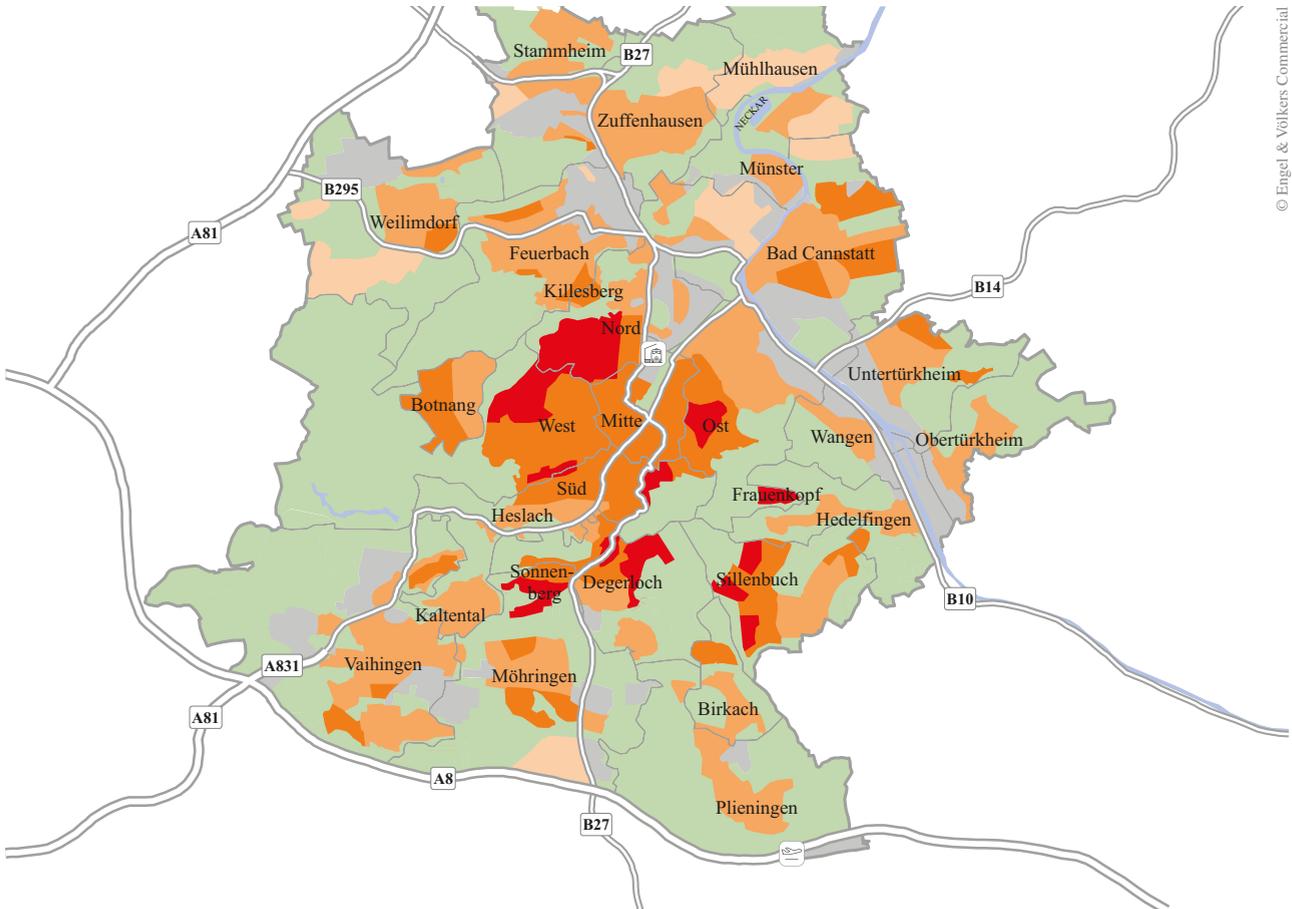
The stable overall economic foundation will continue to ensure high demand on the residential investment market in coming years. For 2018 Engel & Völkers Commercial forecasts a transaction volume of 280 to 310 million euros.



Aufgrund geringer Nachverdichtungsmöglichkeiten und der extrem hohen Nachfrage nach Wohnraum werden in Stuttgart weiterhin steigende Faktoren und Quadratmeterpreise registriert. Durch den Mangel in allen Sektoren im innerstädtischen Gebiet profitieren besonders die Stadtrandlagen. Die allgemeine Flächenknappheit führt zur Konkurrenzsituation zwischen dem ohnehin nicht nachfragedeckenden Gewerbe- und Wohnungsneubau. Käufer zeigen hohes Interesse an Objekten in allen Lagen der Stadt.

Manuel Kuttler, Senior Consultant, 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

		2016	2017	2018	Trend
Faktor	■	19,8 – 27,5	20,0 – 27,9	24,0 – 33,0	↗
Multiplier	■	19,0 – 23,6	19,5 – 24,1	20,5 – 26,0	↗
	■	17,0 – 21,8	17,4 – 22,2	19,0 – 24,0	↗
	■	14,0 – 17,5	15,0 – 17,9	17,0 – 22,0	↗
Preis EUR/m ²	■	2.970 – 4.550	3.120 – 4.750	3.200 – 5.100	↗
Price in EUR/m ²	■	2.450 – 3.750	2.600 – 3.900	2.700 – 4.200	↗
	■	1.700 – 3.000	1.870 – 3.240	2.000 – 3.500	↗
	■	1.500 – 2.350	1.610 – 2.500	1.750 – 2.700	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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

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 Informationen und Datenlage: April/Mai 2018. Die Standortkennzahlen haben folgende Quellen und Bezüge: Bevölkerungs (2017, Stadt Stuttgart), Kaufkraft (2017, MB-Research), marktaktive Leerstandsquote (2017, empirica-Leerstandsindex), Bonifertstellung (2017, Stadt Stuttgart), Ö-Angebotsmiete (1. Q. 2018, 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 datapublished: April/May 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.