

Der Wohnungsmarkt Stuttgart – 1. Halbjahr 2013

Anhaltend hoher Bevölkerungszuwachs

Deutlich steigende Fertigstellungszahlen in 2012

Auf absehbare Zeit Wohnungsknappheit in Stuttgart

Weiter deutlich steigende Mieten in Stuttgart

Steigende Teuerung der Mietpreise in den letzten Jahren

Ungebremster Preisanstieg für Eigentumswohnungen

Kein Ende des Preisanstiegs erkennbar

Nur wenige Wohnungsverkäufe in Stuttgart beobachtet



Sozioökonomische Entwicklung

1. Halbjahr 2013

Wirtschaft Deutschland

Im ersten Halbjahr 2013 erhöht sich das Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,7 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Einem schwachen ersten Quartal (+0,0 %) steht ein stärkeres zweites Quartal gegenüber (+0,7 %). Nach einem deutlicheren Rückgang im letzten Quartal 2012 belebt sich somit die Konjunktur in der ersten Jahreshälfte langsam.

Die schwächere konjunkturelle Entwicklung schlägt sich bisher noch nicht auf den Arbeitsmarkt nieder, so dass die Erwerbstätigenzahlen im Juni 2013 mit 41,8 Mio. einen neuen Höchststand erreichen (+0,6 % zum Vorjahresmonat). Die Arbeitslosenquote stagniert im Juni im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 6,6 %. Zugleich erfahren die Bruttoverdienste der Arbeitnehmer im ersten Quartal 2013 einen geringfügigen Rückgang. Sie sinken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -0,1 %.

Nach einem vorläufigen Tiefstand im Herbst 2012 steigt der ifo Geschäftsklimaindex im ersten Halbjahr 2013 wieder auf ein höheres

Niveau an und erreicht im Juni 2013 einen Indexstand von 106,2 Punkten. Allerdings lässt sich noch kein solider Aufwärtstrend des Geschäftsklimas erkennen. Besonders deutlich verbessert sich hingegen im Vergleich zum letzten Halbjahr die Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung.

Für die zweite Jahreshälfte 2013 gehen die führenden Wirtschaftsinstitute von einer sich weiter erholenden Konjunktur aus, die hauptsächlich von der Binnennachfrage getragen wird. In ihren Prognosen vom Frühsommer 2013 rechnen sie für das Gesamtjahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes zwischen 0,5 und 0,7 %.

Stuttgart

Trotz eines weiteren Absinken des Geschäftsklimaindexes der IHK befindet sich die Stuttgarter Wirtschaft im Frühsommer 2013 nach wie vor in einer robusten Verfassung. Alle Branchen, die Baubranche ausgenommen, sind von der Abschwächung der Konjunkturlage betroffen. Besonders schwach wird die Lage im Handel eingeschätzt. Der Blick auf die zukünftige Geschäftsentwicklung hat sich im ersten Halbjahr hingegen leicht verbessert, was insbesondere auf die wieder steigenden Auftragseingängen zurückzuführen ist. Für 2013 geht die IHK von einer Seitwärtsbewegung auf dem Stuttgarter Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote in Stuttgart steigt im Juni 2013 auf Jahressicht um 0,5 %-Punkte und erreicht damit 5,8 %.

Wirtschaft und Demografie im Vergleich



Quellen: destatis, kommunale statistische Ämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit, Oxford Economics

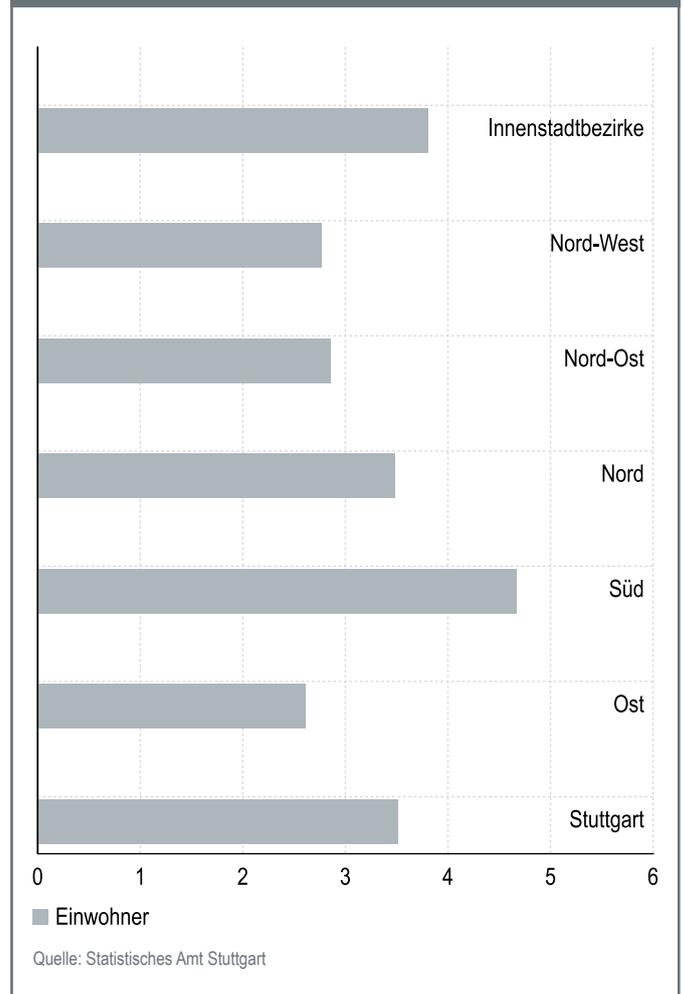
Einteilung der Stuttgarter Stadtbezirke

Geografische Zuordnung	Bezirk
Innenstadt-bezirke	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

Anhaltend hoher Bevölkerungszuwachs

Stuttgarts kräftiger Bevölkerungsanstieg hält weiter an. Im letzten Jahr stieg die Einwohnerzahl der baden-württembergischen Landeshauptstadt um rund 1 % und damit deutlich stärker als im Mittel der vorherigen fünf Jahre. Wie in allen deutschen Großstädten ist die Einwohnerentwicklung eng an den Zuzug von außerhalb geknüpft. Auch Stuttgart weist aufgrund seiner wirtschaftlichen Stärke einen deutlich positiven Wanderungssaldo auf. Die meisten Zuzügler zieht es in die Innenstadtbezirke, da die neuen Einwohner sich häufig im jungen Erwachsenenalter befinden und urbanes Wohnen schätzen. Das führt zu einer im Vergleich zur Gesamtstadt jungen Bevölkerungsstruktur in den Innenstadtbezirken, sodass auch der natürliche Saldo hier deutlich positiv ausfällt. Die Bevölkerung altert jedoch auch in Stuttgart immer stärker, was sich in den meisten Bezirken in einem negativen natürlichen Saldo widerspiegelt. Die Geburtenzahlen gleichen hier die Sterbefälle nicht mehr aus. Eine weitere bevorzugte Wohnlage neben den Innenstadtbezirken ist der Stuttgarter Süden. Dieser ist jedoch besonders bei den Stuttgartern, die bereits in der Stadt wohnen, beliebt. So konnte hier, auch aufgrund zahlreicher Bauprojekte, die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren am stärksten von allen Bezirken ansteigen. Da ein Großteil der Zuzügler Einpersonenhaushalte sind, ist der Anteil an der Bevölkerung in den Innenstadtbezirken wesentlich höher als in Stuttgart insgesamt, wo jedoch auch in mehr als jedem zweiten Haushalt nur eine Person lebt. Somit sind Einpersonenhaushalte die häufigste Nachfragegruppe im Wohnungsmarkt, die sich perspektivisch, genau wie die Zweipersonenhaushalte, in Zukunft noch vergrößern wird.

Entwicklung der Einwohner und Haushalte zwischen 2007 und 2012 (%)

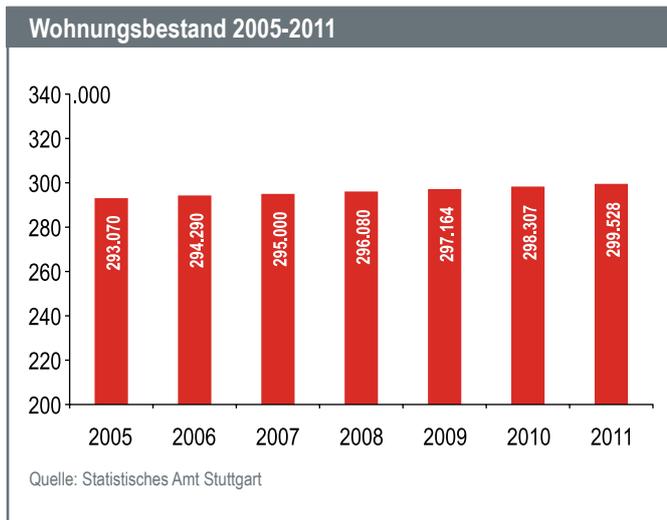


Bevölkerung und Haushalte 2012							
Bezirke	Einwohner				Privathaushalte		
	Gesamt	Entwicklung seit 2007 (%)	Wanderungssaldo*	Natürlicher Saldo*	Gesamt	Entwicklung seit 2007 (%)	Einpersonenhaushalte (%)
Innenstadtbezirke	185.688	3,8	3.046	451	109.344	k. A.	60,0
Nord-West	71.575	2,8	171	14	35.513	k. A.	44,7
Nord-Ost	98.971	2,9	559	-8	49.842	k. A.	46,9
Nord	47.831	3,5	287	-5	23.506	k. A.	45,2
Süd	109.364	4,7	999	-144	57.470	k. A.	49,5
Ost	65.447	2,6	457	-5	33.269	k. A.	46,4
Stuttgart	578.876	3,5	5.519	303	308.944	k. A.	51,6

*Wanderungssaldo entspricht der Differenz zwischen Zu- und Fortzügen – Natürlicher Saldo ist die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen
Quellen: Statistisches Amt Stuttgart, Jones Lang LaSalle GmbH

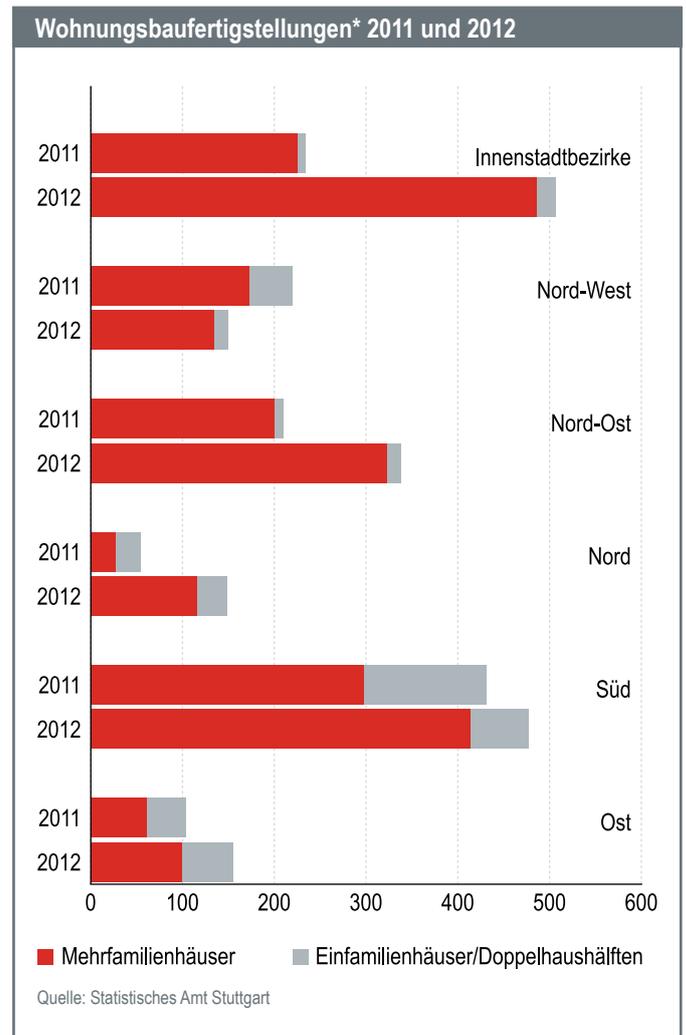
Wohnungsmarktangebot Stuttgart

1. Halbjahr 2013



Deutlich steigende Fertigstellungszahlen in 2012

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau steigen in 2012 mit rund 1.800 Wohneinheiten deutlich an, wobei fast 90 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Der hohe Anteil ist mit der allgemein sehr geringen Flächenverfügbarkeit und entsprechend hohen Grundstückspreisen im Stuttgarter Stadtgebiet zu erklären. Zwar werden in den Innenstadtbezirken absolut die meisten Wohnungen gebaut, aber im Verhältnis zum Wohnungsbestand werden zurzeit am meisten Projekte im Süden auf der Filderebene und in Bad Cannstatt im Nordosten Stuttgarts fertiggestellt. Die Leerstandsquote ist in Stuttgart seit Jahren sehr niedrig. Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle beträgt sie aktuell 1,5 %



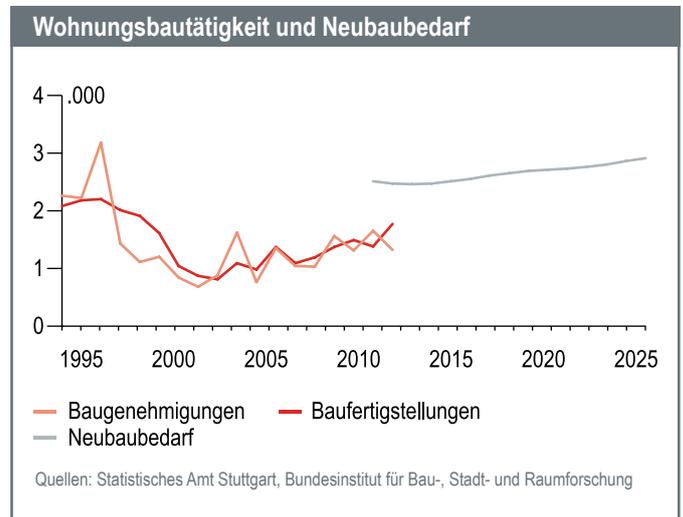
Bestandsdaten						
Bezirke	Wohngebäude 2011		Wohnungsbestand 2011		Wohnungsfertigstellungen 2012*	
	Anzahl	Mehrfamilienhäuser (%)	Anzahl	Entwicklung seit 2006 (%)	Gesamt	davon in Mehrfamilienhäusern
Innenstadtbezirke	18.639	66,4	102.018	1,9	506	486
Nord-West	10.355	41,7	36.467	1,6	150	134
Nord-Ost	10.170	56,7	47.462	1,4	338	323
Nord	6.839	46,5	23.045	2,2	148	116
Süd	17.088	41,1	56.456	2,2	477	413
Ost	10.463	46,2	34.080	1,1	155	99
Stuttgart	73.554	51,0	299.528	1,8	1.774	1.571

*Baufertigstellungen von neu errichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Quelle: Statistisches Amt Stuttgart

Auf absehbare Zeit Wohnungsknappheit in Stuttgart

Trotz des auch 2012 deutlich gestiegenen Neubauvolumens liegen die Fertigstellungszahlen in Stuttgart immer noch 40 % unterhalb des vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelten Bedarfs für Neubauwohnungen. Die zu geringe Bautätigkeit der Vorjahre ist dabei noch nicht berücksichtigt. Insgesamt kann daher in Stuttgart aktuell von einem Mangel von mehreren tausend Wohnungen ausgegangen werden, der sich auf absehbare Zeit nicht verringern dürfte. 2012 sind die Baugenehmigungszahlen sogar wieder spürbar gesunken und unter das Fertigstellungsvolumen von 2012 gefallen, sodass von einem Rückgang der Bautätigkeit in diesem Jahr ausgegangen werden muss.

Eine der größten zurzeit in Planung befindlichen Wohnungsbauprojekte ist in Stuttgart das Rosensteinviertel des Stuttgarter Siedlungswerkes in Stuttgart-Nord mit rund 500 Wohneinheiten, die ab 2015 dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen. Im Süden Stuttgarts entstehen zwei weitere große Wohnungsbauprojekte: einmal rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen im SeePark am Probstsee

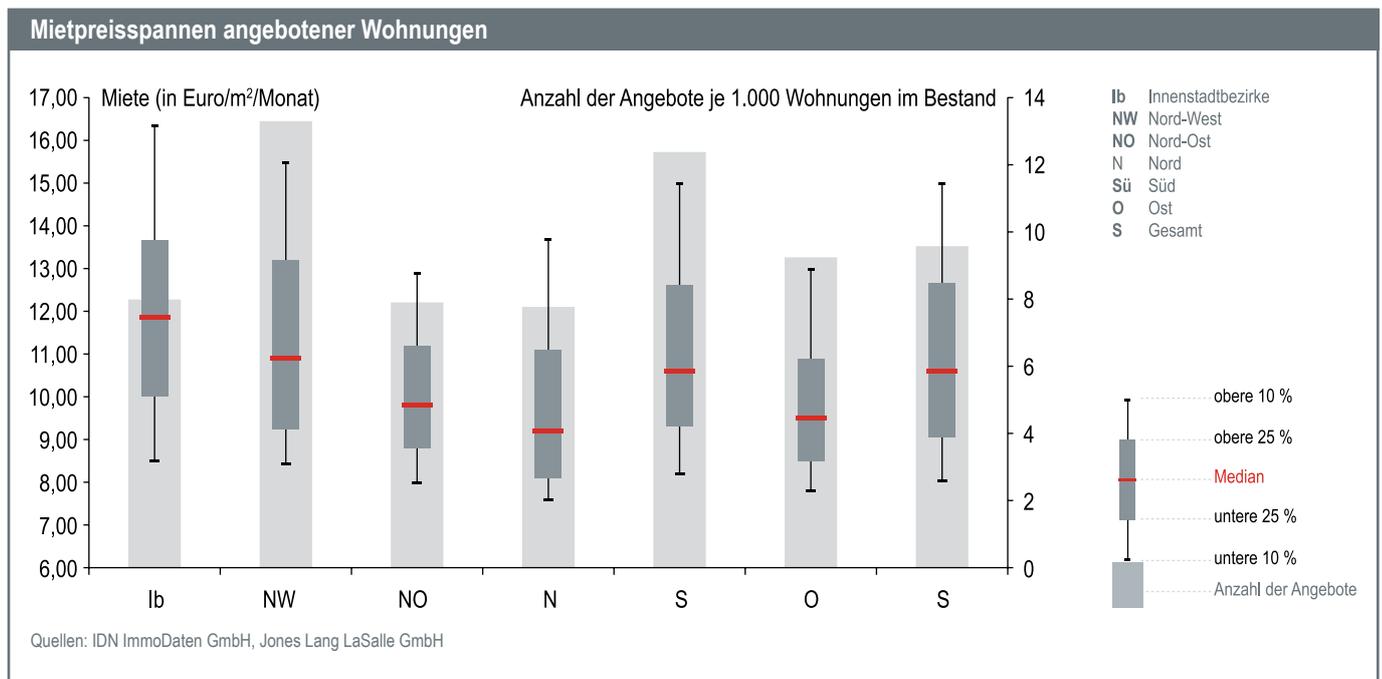


in Möhringen, in dem die ersten Bauabschnitte fertig gestellt wurden, und zum anderen das Europaplatz-Quartier in Fasanenhof mit rund 320 Wohnungen, die als Nachverdichtung und neues Zentrum des Quartiers erstellt werden.

Projektentwicklungen					
Lage	Projektname	Anzahl Wohneinheiten	Verkaufspreis für Eigentumswhg./Miete für Mietwhg. in €/m ²	Projektentwickler/Investor	Geplante Fertigstellung
Nord	Rosensteinviertel	500	k. A.	Stuttgarter Siedlungswerk	ab 2015
Möhringen	SeePark am Probstsee	467	M: 10,15-11,80	GWG, Bietigheimer Wohnbau	ab 2013
Europaviertel	Milaneo	415	k. A.	Bayerische Hausbau	2015
Fasanenhof	Europaplatz-Quartier	320	ETW: 2.900-4.400	GWG-Gruppe & HKPE Hofkammer	ab 2015
Zuffenhausen	Kasernenareal Roter Stich	200	k. A.	SWSG	ab 2015
Innenstadt	Rosenberghöfe	150	k. A.	W2, Competo Capital Partners	bis 2015
Nord	Azenberg-Areal	130	k. A.	Epple Projekt	ab 2015
Killesberg	Maybach Quartiere	116	M: 13,80-16,00	PDI-Gruppe	Ende 2013
Killesberg	Think K- Wohnen am Höhenberg	100	ETW: 4.900-9.000; M: 16,00-18,00	Fürst Developments	ab 2013
Ostheim	Wohnen in Ostheim	100	M: bis zu 9,70	Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (BWV)	bis 2014

Mietwohnungsmarkt Stuttgart

1. Halbjahr 2013



Weiter deutlich steigende Mieten in Stuttgart

Mietwohnungen werden im ersten Halbjahr 2013 im Mittel für rund 10,60 €/m² angeboten und damit 7,4 % teurer als vor einem Jahr. Besonders hoch fallen die Anstiege in den Innenstadtbezirken und in Bad Cannstatt im Nordosten aus, das sich als vergleichsweise preiswerter Stadtteil in Zentrumsnähe steigender Beliebtheit erfreut. Im Nordwesten mit Botnang, Feuerbach und Weilimdorf steigen die Mieten vor allem aufgrund der hochpreisigen Neubauprojekte, die dort errichtet werden, kräftig. In den anderen Wohnungsmarktbezirken erhöhen sich die Mieten auch deutlich, aber weniger stark als im

Durchschnitt der Landeshauptstadt. Auch im direkten Vergleich zum vorherigen Halbjahr verteuert sich Stuttgart weiter. Der Aufwärtstrend verteilt sich über alle Bezirke und Preissegmente relativ gleichmäßig. Nur das Spitzensegment erfährt auf Jahressicht ein eher mäßiges Mietpreiswachstum mit rund 2 %. Die Spitzenmiete erreicht in Stuttgart bis zu 17,00 €/m² in Neubauprojekten am Killesberg und in den Halbhöhenlagen. In guten Wohnlagen reichen die Mieten ansonsten von 11,00 bis 14,00 €/m². Vergleichsweise günstig kann für 8,00 bis 11,00 €/m² in den weniger bevorzugten Stadtteilen im Norden und Osten Stuttgarts eine Wohnung gemietet werden.

Mietpreisspannen angebotener Wohnungen (1. Halbjahr 2013 in €/m ² /Monat)								
Bezirk	10 %	25 %	Median* (50 %)	Veränderung zum H1 2012 (%)	75 %	90 %	Mittelwert*	Veränderung zum H1 2012 (%)
Innenstadtbezirke	8,50	10,00	11,85	7,9	13,65	16,35	12,25	5,2
Nord-West	8,45	9,25	10,90	9,1	13,20	15,50	11,55	8,7
Nord-Ost	8,00	8,80	9,80	8,9	11,20	12,90	10,25	9,4
Nord	7,60	8,10	9,20	5,4	11,10	13,70	10,05	12,2
Süd	8,20	9,30	10,60	5,9	12,60	15,00	11,30	2,7
Ost	7,80	8,50	9,50	4,3	10,90	13,00	10,10	3,0
Stuttgart	8,05	9,05	10,60	7,4	12,65	15,00	11,25	5,7

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert; Mittelwert: Arithmetisches Mittel der angebotenen Mietpreise
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

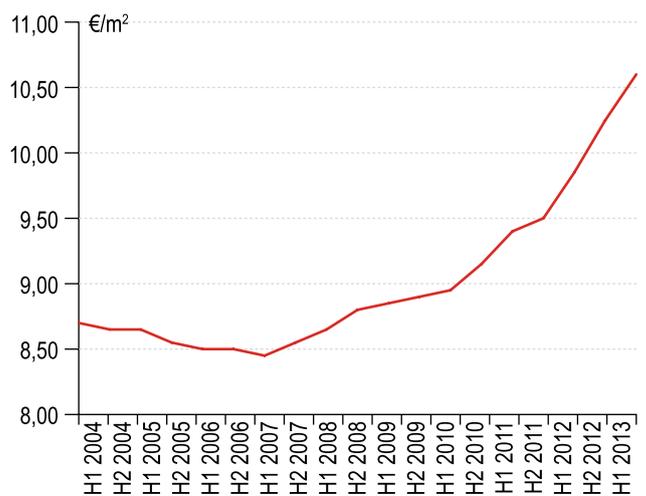
Steigende Teuerung der Mietpreise in den letzten Jahren

Der seit 2007 anhaltende Aufwärtstrend der Angebotsmieten setzt sich auch in der ersten Jahreshälfte ungebremst fort. Stuttgart verzeichnet im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten eine gleichmäßige Aufwärtsbewegung, die sich allerdings schrittweise über die Jahre in ihrer Dynamik erhöht hat. Besonders seit 2011 steigen die Mieten mit einer noch einmal höheren Geschwindigkeit an, sodass sie eine durchschnittliche Wachstumsrate von rund 7 % pro Jahr erreichen. Seit 2004 beträgt die Wachstumsrate hingegen jährlich rund 2 % und liegt damit nur leicht oberhalb der Inflationsrate im selben Zeitraum. Die steigende Nachfrage aus dem Haushalts- und Bevölkerungswachstum sowie die auf absehbare Zeit zu geringe Bautätigkeit sprechen für weitere Mietsteigerungen in den nächsten Jahren.

Im Neubau werden im ersten Halbjahr 2013 in Stuttgart im Mittel rund 12,95 €/m² aufgerufen. Nicht in allen Wohnungsmarktbezirken liegen genügend Angebote vor, um eine preisliche Aussage treffen zu können, was bereits auf ein knappes Angebot an Mietwohnungen im Neubau hindeutet. Mit über 13,00 €/m² befinden sich die teuersten Lagen im Neubau in den Innenstadtbezirken und in angrenzenden Lagen in Feuerbach (Nord-West). Im vergleichsweise günstigen Bad Cannstatt werden für eine Neubauwohnung hingegen noch rund 11,00 €/m² aufgerufen.

Die Angebote verteilen sich in Stuttgart insgesamt gleichmäßig über alle Baujahrgänge und auch die preislichen Schwankungen sind im Vergleich zu anderen Großstädten gering. Differenziert nach ihrer Größe sind die kleinen Apartmentwohnungen (<45 m²) in den Innenstadtbezirken die teuersten Wohnungen, was auf die hohe Nachfrage von Zuzüglern zurückzuführen ist.

Entwicklung der Medianmiete (in €/m²/Monat)



Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Medianmieten nach Wohnungsgrößen (in €/m²/Monat)*

Bezirk	<45 m ²	45-65 m ²	66-90 m ²	>90 m ²
Innenstadtbezirke	13,80	11,00	11,05	11,90
Nord-West	12,55	10,35	10,25	11,20
Nord-Ost	11,35	9,60	9,20	10,00
Nord	11,55	9,35	8,90	8,80
Süd	12,40	10,40	9,75	11,05
Ost	11,60	9,55	8,95	9,35
Stuttgart	12,65	10,20	9,75	11,00

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

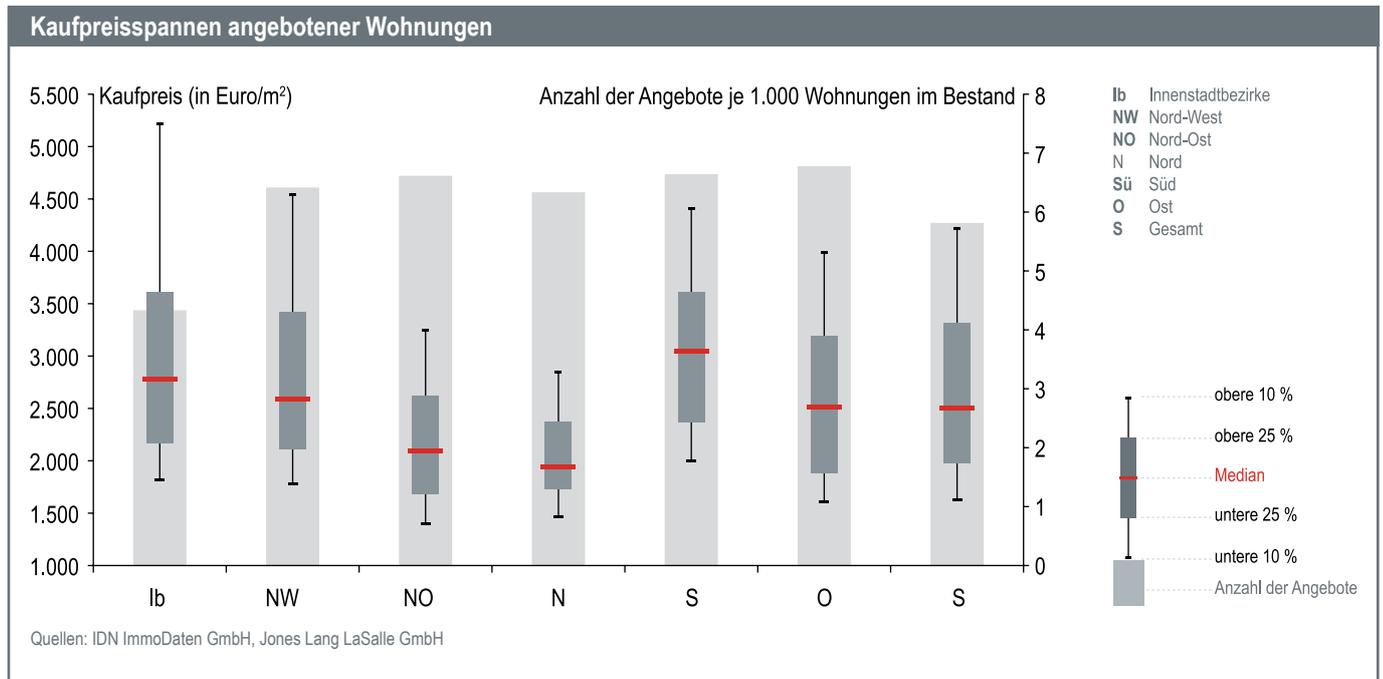
Medianmieten nach Baujahr (in €/m²/Monat)*

Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2008	ab 2009
Innenstadtbezirke	11,75	10,25	11,00	11,10	10,85	12,20	13,05
Nord-West	10,45	11,15	9,95	10,00	9,80	10,60	13,75
Nord-Ost	9,55	k. A.	8,80	9,00	10,00	10,20	11,20
Nord	k. A.	k. A.	8,95	9,05	9,25	k. A.	k. A.
Süd	12,25	9,85	9,95	9,65	10,00	11,10	12,70
Ost	k. A.	10,00	9,20	9,00	9,40	10,10	k. A.
Stuttgart	11,00	10,00	10,00	9,55	10,00	11,00	12,95

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Markt für Eigentumswohnungen Stuttgart

1. Halbjahr 2013



Ungebremster Preisanstieg für Eigentumswohnungen

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen im ersten Halbjahr 2013 auf 2.500 €/m², einer Preiserhöhung von 9,3 % auf Jahressicht. Die Unterschiede zwischen den Bezirken sind dabei erheblich, wenngleich es nur aufgrund von ausbleibenden Neubauprojekten in diesem Halbjahr in einigen Bezirken zu sehr geringen bzw. negativen Wachstumsraten kommt. Wird nur der Wohnungsbestand betrachtet, entfallen auf die Innenstadtbezirke und Nord-West überdurchschnittliche Preissteigerungen von über 15 %, während der

Norden und Nordosten jeweils 4 und 7 % erreichen und damit auch einen eindeutig positiven Preistrend erfahren. Der Aufwärtstrend erstreckt sich auf alle Preissegmente, aber das obere Preissegment des Marktes verteuert sich überdurchschnittlich. Käufer von Eigentumswohnungen legen großen Wert auf eine gute Lage und sind bereit, trotz Abstrichen bei der Rendite, hohe Preise für gute Wohnlagen zu zahlen. Gerade Wohnungen aus dem Bestand im gehobenen Segment (75 %-Perzentil) werden in vielen Lagen über 20 % teurer angeboten als noch vor einem Jahr.

Kaufpreisspannen angebotener Wohnungen (1. Halbjahr 2013 in €/m ²)								
Bezirk	Kaufpreisspanne		Median* (50 %)	Veränderung zum H1 2012 (%)	Kaufpreisspanne		Mittelwert*	Veränderung zum H1 2012 (%)
	10 %	25 %			75 %	90 %		
Innenstadtbezirke	1.820	2.170	2.780	20,2	3.610	5.220	3.150	17,8
Nord-West	1.780	2.110	2.590	1,1	3.420	4.550	3.050	-1,5
Nord-Ost	1.400	1.680	2.090	8,8	2.620	3.250	2.350	13,8
Nord	1.470	1.730	1.940	-1,7	2.370	2.850	2.060	-1,9
Süd	2.000	2.370	3.050	15,8	3.610	4.410	3.170	16,0
Ost	1.610	1.880	2.510	7,6	3.190	4.000	2.660	7,5
Stuttgart	1.630	1.980	2.500	9,3	3.320	4.220	2.840	11,5

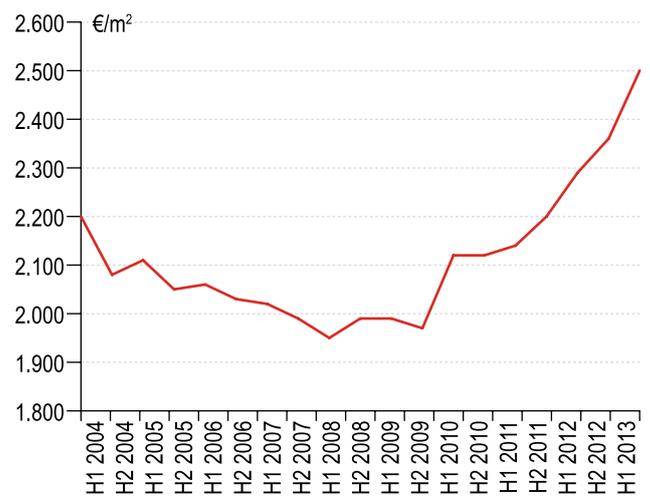
*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert; Mittelwert: Arithmetisches Mittel der angebotenen Kaufpreise
 Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Kein Ende des Preisanstiegs erkennbar

Zwischen 2004 und 2009 ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch von einer sinkenden bis stagnierenden Preisentwicklung geprägt gewesen, sodass es seit 2004 bis heute zu einer moderaten Wachstumsrate von 1,4 % pro Jahr kommt, die deutlich unterhalb der Inflationsrate im selben Zeitraum liegt. Erst seit 2011 stellt sich ein robuster Aufwärtstrend ein, der für durchschnittliche Wachstumsraten von rund 7 % pro Jahr sorgt. In den letzten beiden Halbjahren hat sich die Preisentwicklung sogar noch einmal beschleunigt. Eine Abkühlung des Preisanstiegs für Eigentumswohnungen ist in Stuttgart daher vorerst nicht erkennbar. Der starke Aufwärtstrend wird dabei nicht von Projektentwicklungen angetrieben, sondern hat auch den Bestand erfasst und ist auf die allgemein hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen von Privatanlegern zurückzuführen, die gleichzeitig auf ein geringes Angebot in Stuttgart trifft.

Das geringe Angebot im Wohnungsmarkt lässt auch die Preise im Neubau deutlich steigen. Innerhalb eines Jahres erhöhen sich die aufgerufenen Preise, wie im Gesamtmarkt, um rund 9 %. Die Preisspannen zwischen den Bezirken sind in Stuttgart bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen wesentlich höher als im Mietwohnungsmarkt. Sie reichen von über 5.000 €/m² in den Innenstadtbezirken bis zu rund 2.800 €/m² in den einfachen Lagen im Norden der Landeshauptstadt. Auch im Neubau zeigt sich, wie im gesamten Markt für Eigentumswohnungen in Stuttgart, wer eine Wohnung kaufen möchte, sucht explizit eine gute Lage und ist bereit, dafür einen entsprechend hohen Preis zu zahlen. Neben dem Neubausegment sind besonders große Wohnungen gefragt. Selbst im Bestand werden für große Wohnungen mit mehr als 90 m² Preisaufschläge von rund einem Viertel verlangt.

Entwicklung der Kaufpreise (Median in €/m²)



Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Kaufpreise nach Wohnungsgröße (Median in €/m²)*

Bezirk	<45 m ²	45-65 m ²	66-90 m ²	>90 m ²
Innenstadtbezirke	2.410	2.330	2.500	3.620
Nord-West	2.330	2.380	2.430	3.110
Nord-Ost	2.160	1.900	1.980	2.740
Nord	k. A.	1.850	1.950	2.230
Süd	2.420	2.610	2.810	3.400
Ost	k. A.	2.220	2.270	3.150
Stuttgart	2.270	2.220	2.320	3.220

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Kaufpreise nach Baujahr (Median in €/m²)*

Bezirk	bis 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1975	1976-1990	1991-2008	ab 2009
Innenstadtbezirke	2.480	2.290	2.330	2.590	k. A.	3.190	5.220
Nord-West	2.200	k. A.	2.260	2.300	2.400	3.000	4.000
Nord-Ost	1.790	1.690	1.710	2.150	k. A.	2.420	3.200
Nord	k. A.	k. A.	1.840	1.920	k. A.	2.460	2.780
Süd	3.420	k. A.	2.570	2.240	2.440	3.000	3.580
Ost	1.730	1.740	1.840	2.180	2.560	2.670	3.510
Stuttgart	2.270	1.980	2.010	2.180	2.410	2.800	3.640

*Median: 50 % der Angebote liegen über und 50 % der Angebote unter diesem Wert
Quellen: IDN ImmoDaten GmbH, Jones Lang LaSalle GmbH

Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien 2013

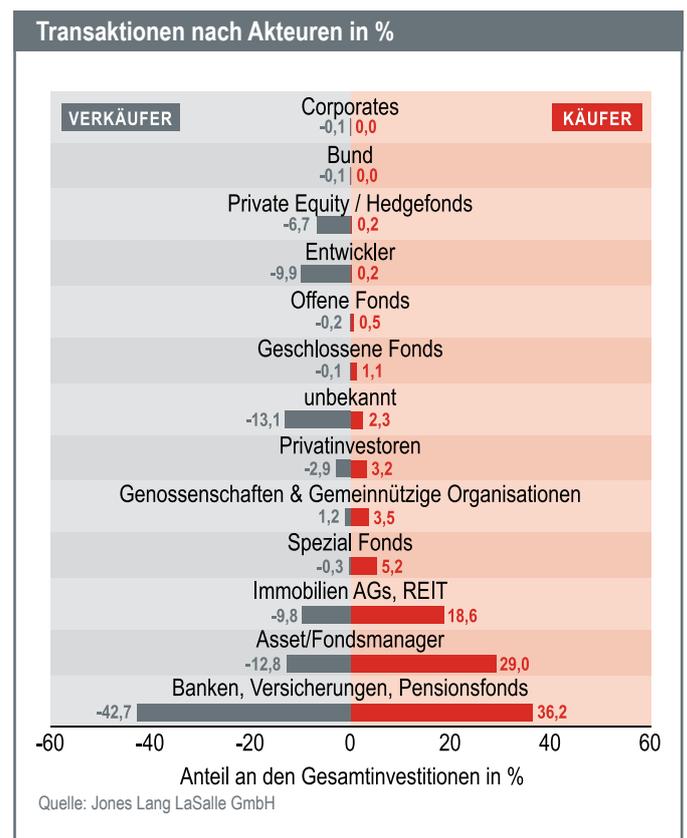
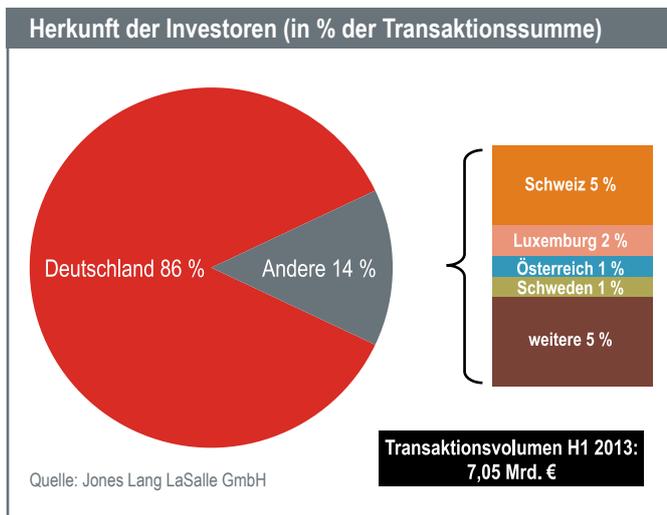
1. Halbjahr 2013

Transaktionsgeschehen weiter lebhaft – 7,05 Mrd. € zum Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2013 wurden in Deutschland Wohnungen im Wert von 7,05 Mrd. € gehandelt. Damit wurde der Wert des Vorjahreszeitraumes in etwa erreicht. Insgesamt wechselten mit ca. 100.000 Wohnungen ca. 30.000 Einheiten weniger als noch im ersten Halbjahr 2012 die Besitzer. Die durchschnittliche Portfoliogröße lag im ersten Halbjahr 2013 bei ca. 510 Wohnungen und somit um ca. 20 % geringer als noch vor einem Jahr. Während das Transaktionsgeschehen im Vorjahreshalbjahr von vier Großportfolios mit mehr als 15.000 Wohnungen bestimmt war, wurde zu Beginn des Jahres 2013 lediglich ein Portfolio dieser Größenordnung gehandelt. Die bayerische Wohnungsgesellschaft GBW AG mit ca. 31.000 Wohneinheiten wurde zu etwa 2,5 Mrd. € an ein Konsortium von 27 deutschen Versorgungswerken, Sparkassen und Pensionskassen unter der Führung der Patrizia AG verkauft. Mit Abstand folgen dieser Transaktion Ankäufe der Deutschen Wohnen AG über insgesamt 420 Mio. € (7.800 Wohnungen) und Verkäufe der Corestate AG (250 Mio. €, 3.700 Wohnungen) an mehrere deutsche institutionelle Investoren. Mit mehr als 400 Mio. € Investitionsvolumen ist die Adler Real Estate AG zusammen mit einem Co-Investor ein neuer wichtiger Akteur auf dem deutschen Wohntransaktionsmarkt. Allein diese genannten Akteure verdeutlichen, dass im ersten Halbjahr 2013 einheimische Investoren den Ton angaben. Lediglich 10 % der Käufe wurde von internationalen Käufern getätigt. Noch im Vorjahreshalbjahr kamen fast die Hälfte der Investoren aus dem Ausland. Die geringere Aktivität der Internationalen lässt sich auch damit erklären, dass diese ihre im vergangenen Jahrzehnt erworbenen Großportfolios weitestgehend profitabel verkauft haben. Einher ging damit ein

Anstieg der Preise für Bestandswohnungsportfolios. Lagen diese im Jahr 2011 noch bei etwa 800 €/m², so konnten zum ersten Halbjahr 2013 fast 1.000 €/m² erzielt werden. Der Boom des deutschen Wohntransaktionsmarktes erklärt sich sicherlich auch durch die fehlenden risikoarmen Investmentalternativen auf den Kapitalmärkten. Unter den institutionellen Investoren bestimmten neben den Pensionskassen, professionelle Asset- und Fondsmanager sowie börsennotierte Wohnungsunternehmen die Käuferseite. Die Verkäuferseite war zusätzlich von Private Equity Fonds und von Projektentwicklern bestimmt. Insbesondere letztere können von steigenden Preisen profitieren. Mit fast 680 Mio. € (H1 2012: 314 Mio. €) setzten sie mehr als doppelt so viel vorab verkaufte Projektentwicklungen ab und erzielten mit fast 2.800 €/m² ca. 19 % höhere Preise als noch vor zwei Jahren.

Regional differenziert ist traditionell Berlin der größte Transaktionsmarkt. Ohne die bundesweit gehandelten Portfolios wurden in und um die Bundeshauptstadt ca. 1,7 Mrd. € investiert und damit fast das komplette Volumen des Vorjahres bereits zum Halbjahr erreicht. Mit Abstand folgt der Wohnportfoliomarkt in Frankfurt. Hier wurde der Vorjahreswert bereit jetzt um 16 % überschritten und liegt



nun bei ca. 307 Mio. €. Knapp dahinter, aber immer noch mit einem 10 % höheren Ergebnis als zum Jahresende 2012 folgt die Region Rhein-Ruhr mit etwa 304 Mio. €. Die Preise zwischen den einzelnen Märkten differieren erheblich. Der mit Abstand teuerste Wohntransaktionsmarkt für Bestandsobjekte ist München. Hier liegen die Preise für gewerblich gehandelte Wohnobjekte bei etwa 187.600 € pro Wohneinheit (WE) oder knapp 3.300 €/m². Hamburg als zweit-teuerster Investitionsstandort folgt mit 151.000 €/WE bzw. 2.600 €/m². In Frankfurt und Umgebung kann man Bestandswohnungen für ca. 100.000 €/WE (1.500 €/m²) erwerben. Berlin hingegen ist mit durchschnittlich 53.500 €/WE oder weniger als 1.000 €/m² erheblich preiswerter. Die Bruttorenditen liegen in Hamburg im Mittel bei 5,4 % und in Berlin bei etwa 7 %. Zweistellige Renditen, wie sie vor ein paar Jahren nicht nur für Großportfolios üblich waren, können in den großen Ballungsräumen nicht mehr erzielt werden. Zwar wird der Anteil der großvolumigen Transaktionen auf mittlere Sicht sinken, dennoch kann bis zum Ende des Jahres von einer Transaktionssumme von etwa 10 Mrd. € ausgegangen werden, insbesondere durch Verwertung und Aufteilung der Megadeals mit entsprechend höheren Margen.

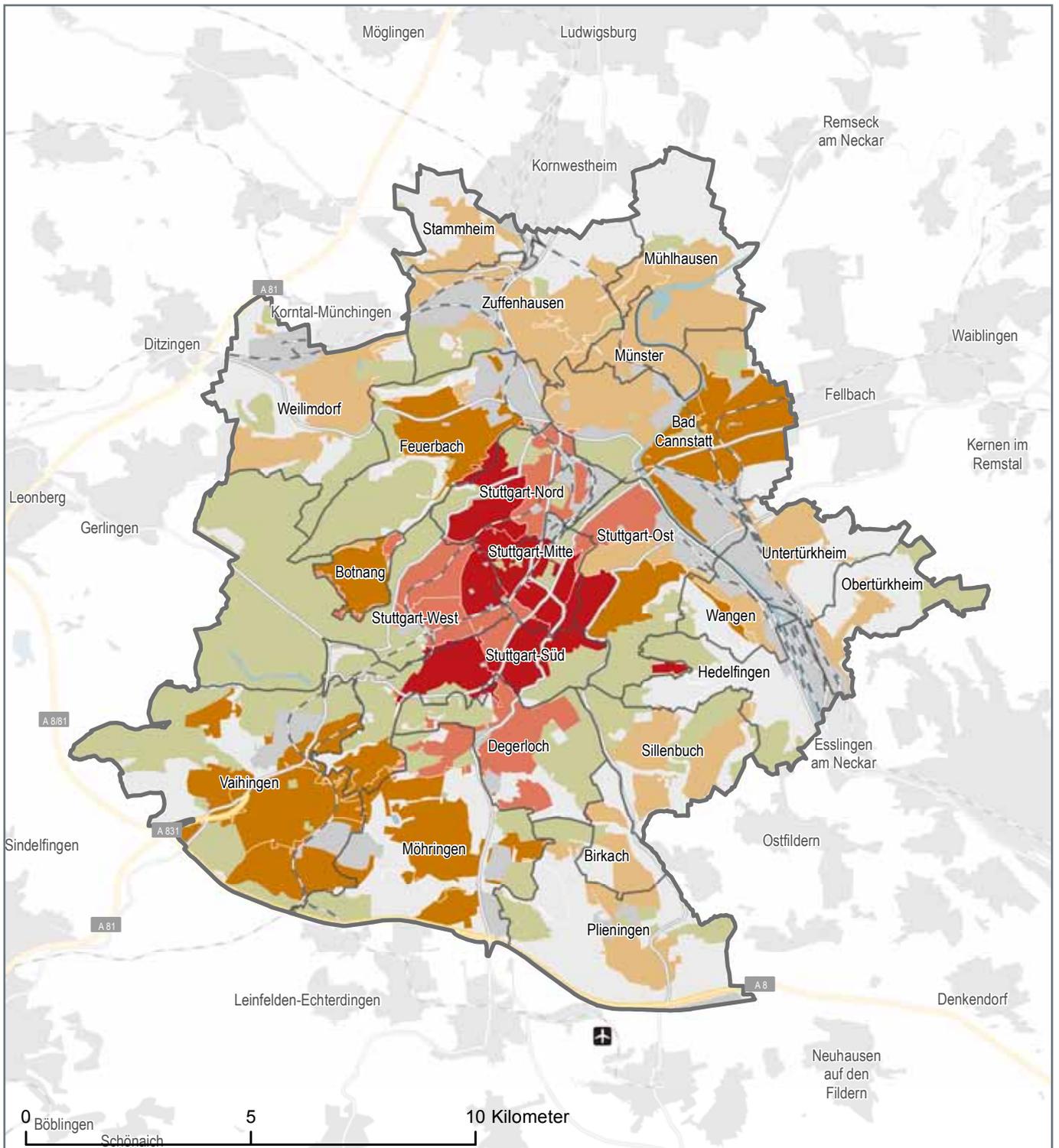
Nur wenige Wohnungsverkäufe beobachtet

Nach dem Megadeal des Vorjahres, bei dem über den Verkauf des LBBW-Wohnportfolios allein 7.400 Wohnungen in der Region Stuttgart an ein internationales Konsortium unter der Führung der Patrizia Immobilien AG gingen, ist wieder Ruhe in den Stuttgarter Wohnportfoliotransaktionsmarkt eingeleitet. Traditionell von wenig Aktivitäten gekennzeichnet, konnten lediglich Transaktionen in Höhe von 12,3 Mio. € beobachtet werden. Zum einen erwarb ein Investor aus dem naheliegenden Waiblingen 55 Wohnungen der Stuttgarter Eisenbahnen, zum anderen verkaufte der Bau- und Heimstättenverein 60 sanierungsbedürftige Wohnungen in der Arbeitersiedlung „Beer-Häuser“ an die Firma Heinrich Immobilien. Sie sollen saniert und dann teilweise als Eigentumswohnungen verkauft werden. Obwohl in vielen geschlossenen Wohnmärkten der Einstieg in den Wohnungsmarkt für außenstehende institutionelle Investoren oft über Projektentwicklungen erfolgt, dauert es offensichtlich noch eine Weile, bis in Bau befindliche Wohnprojekte einen Verkaufstatus erreicht haben. Im Rahmen von Stuttgart 21 entstehen zusätzlich neue Wohnungsbauprojekte, die institutionellen Investoren zur Verfügung stehen werden.

Ausgewählte Transaktionen von Wohnungsportfolios						
Lage	Verkäufer	Käufer	Wohn-einheiten	Kaufpreis in Mio. €	Datum	Anmerkungen
München, Nürnberg	Bayern LB	Versorgungswerken, Sparkassen, Pensionkassen	30.739	2.453,0	Q2 2013	GBW-Portfolio
Berlin	Blackstone	Deutsche Wohnen AG	7.800	420,0	Q2 2013	zwei Wohnportfolios (u.a. Level One)
Dortmund, Essen	Zwangsverwalter (UBS), NRW II ApS	Corestate	6.000	161,0	Q2 2013	notleidendes Wohnportfolio
Berlin-Hellersdorf	vertraulich	Deutsche Wohnen AG	5.210	vertraulich	Q1 2013	Petrus-Portfolios
Duisburg, Düsseldorf	Foncière Développement Logements (Immeo Wohnen)	Adler Real Estate	4.290	211,0	Q2 2013	u.a. ehm. ThyssenKrupp Wohnungen
Berlin, Frankfurt, Wiesbaden, Münster, Solingen, Leipzig, Dresden	Corestate Capital AG	mehrere institutionelle deutsche Käufer	3.700	250,0	Q1 2013	
Verschiedene	Insolvenzverwalter der Tower-Gesellschaften	vertraulich	2.700	108,0	Q1 2013	ehm. Tower-Group
Norddeutschland	vertraulich	Corestate Gruppe	2.400	150,0	Q1 2013	notleidendes Wohnportfolio
Dortmund, Essen, Bochum, Witten	BGP Investment	LEG NRW	2.200	95,0	Q2 2013	
Berlin, Leipzig, Dresden, NRW, München	vertraulich	Adler Real Estate	2.183	140,0	Q2 2013	

Wohnungsmarkt Stuttgart

Angebotsmieten 1. Halbjahr 2013



0 5 10 Kilometer
 Böblingen Schönaich

Mietniveau

Median in €/m²/Monat auf PLZ-Ebene

 bis unter 9,00	 11,00 bis unter 12,00	 Wasserflächen	 Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen
 9,00 bis unter 10,00	 12,00 und höher	 Grünflächen	 Sonstige Flächen
 10,00 bis unter 11,00			

Mieten nach PLZ-Bereichen			
PLZ	Miete (Median) in €/m ²		Entwicklung (%)
	H1 2011	H1 2013	
70173	10,85	12,05	11,1
70174	11,75	13,70	16,6
70176	10,50	12,95	23,3
70178	11,00	11,80	7,3
70180	10,90	12,55	15,1
70182	10,85	12,45	14,7
70184	10,60	12,95	22,2
70186	8,85	10,50	18,6
70188	8,45	9,40	11,2
70190	9,35	11,25	20,3
70191	10,00	11,20	12,0
70192	10,90	13,25	21,6
70193	10,00	11,50	15,0
70195	8,90	10,00	12,4
70197	10,15	11,50	13,3
70199	10,10	12,00	18,8
70327	8,40	9,45	12,5

Mieten nach PLZ-Bereichen			
PLZ	Miete (Median) in €/m ²		Entwicklung (%)
	H1 2011	H1 2013	
70329	8,05	9,35	16,1
70372	8,90	10,40	16,9
70374	8,35	10,10	21,0
70376	8,35	9,35	12,0
70378	8,35	9,15	9,6
70435	8,20	9,40	14,6
70437	8,15	9,05	11,0
70439	8,25	9,00	9,1
70469	9,35	10,85	16,0
70499	8,50	9,20	8,2
70563	10,15	11,00	8,4
70565	8,85	10,00	13,0
70567	9,40	10,15	8,0
70569	9,20	10,95	19,0
70597	10,00	11,15	11,5
70599	9,65	9,85	2,1
70619	9,30	9,80	5,4

Glossar

Allgemeine Information

Mieten / Kaufpreise Die im vorliegenden Bericht erhobenen Durchschnittspreise (Median und arithmetisches Mittel) basieren auf Immobilienannoncen, die das Portal IDN Immodaten aus 113 Quellen wie Tageszeitungen und Online-Immobilienportalen bezieht. Jones Lang LaSalle validiert die so erhobenen Primärdaten und plausibilisiert die Ergebnisse. Die im Residential City Profile ausgewiesenen Mieten und Kaufpreise sind Angebotspreise und -mieten d.h. Vertragsabschlüsse können, insbesondere bei Eigentumswohnungen, leicht nach oben oder unten abweichen.

Statistische Grundbegriffe

Durchschnitt Durchschnittswert stehen umgangssprachig für eine Reihe von Mittelwerten. Am häufigsten werden arithmetisches Mittel und Median verwendet.

Arithmetisches Mittel Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe der auftretenden Werte, geteilt durch die Anzahl dieser. Dieser, auch einfache Durchschnitt genannte Wert, ist sehr empfindlich gegenüber Ausreißern, da hohe Werte überproportional in den Durchschnitt eingehen. Um die Empfindlichkeit zu verringern, wird das arithmetische Mittel häufig mit einem „Gewicht“ versehen. Beispielsweise werden jeweils Mieten mit der Fläche multipliziert. Die Summe dieses Gewichtes wird dann durch die Gesamtfläche dividiert

Median (Zentralwert) – Derjenige Wert, der das Zentrum einer Verteilung misst. In einer geordneten Liste (z.B. Miet-/ Kaufpreisliste in € je m²) teilt der Median die Liste in zwei gleich große Hälften. 50 % der Werte liegen jeweils oberhalb und unterhalb des Medians. Bei einer Liste mit einer geraden Anzahl an Werten, werden die beiden mittleren Werte addiert und durch zwei geteilt. Der Median hat den Vorteil, dass er nicht auf Ausreißer in der Liste reagiert und damit ein robustes Mittelwertmaß ist.

Quartil (Viertelwert) – Quartile teilen eine geordnete Liste in Viertel. Der Wert, der die ersten 25 % der Liste trennt, bildet das erste Quartil. Zwischen dem zweiten und dem dritten Quartil befinden sich die mittleren 50 % einer geordneten Liste.

Perzentil (Hundertstelwert) – Analog zu Quartilen teilen Perzentile geordnete Listen in 100 gleich große Teile. Im Residential City Profile wird das 10. und das 90. Perzentil genutzt, um die oberen bzw. unteren 10 % der Kauf- und Mietpreise abzugrenzen.

Boxplot In einem Boxplot können insgesamt fünf Werte zur übersichtlichen Beschreibung und Verteilung von Miet- und Kaufpreisen dargestellt werden. Dazu werden das zehnte und neunzigste Perzentil mit einer Linie verbunden. Der Medianwert sowie das zweite und dritte Quartil werden mittels einer Box bzw. eines Querstriches auf der Verbindungsgerade platziert.

Begriffe zur Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdynamik

Gründerzeitbauten Als Gründerzeit im weiteren Sinne wird die Epoche zwischen 1850 und 1914 bezeichnet. Im Zuge der parallel ablaufenden Industrialisierung entstanden für die rasant wachsende Stadtbevölkerung an den damaligen Rändern der Städte große Siedlungen in vier- bis sechsgeschossiger Blockrandbebauung oder Mietkasernen mit reich dekorierten Fassaden.

Groß(wohn)siedlung Zwischen den 1950er bis Ende der 1980er Jahre errichtete Wohngebiete, die innerhalb kurzer Zeit vorrangig an den Stadträndern der europäischen Großstädte entstanden sind. Charakteristisch für sie ist die dichte hochgeschossige und homogene Bebauungsstruktur mit mindestens 1.000 Wohneinheiten. Die Großsiedlungen wurden in industrieller Bauweise errichtet, d.h. durch die Nutzung der Massenproduktion und ohne große Differenzierung der baulichen Struktur. Ziel war es möglichst schnell viel, modernen und vor allem preiswerten Wohnraum zu schaffen. In Deutschland liegen die größten Siedlungen in Berlin (Marzahn, Hellersdorf und Lichtenberg mit ca. 160.000 Wohneinheiten); Halle-Neustadt (41.000), Leipzig-Grünau (40.000), Chemnitz-(31.000), München-Neuperlach (24.000), Schwerin (20.700) und Köln-Chorweiler (20.000).

Suburbanisierung Seit dem zweiten Weltkrieg zu beobachtende wirtschaftliche und demografische Expansion der Städte in ihr Umland (Suburbia). Damit verbunden ist auch die intraregionale Verschiebung von Siedlungsschwerpunkten an den Stadtrand. Typische suburbane Siedlungen sind gering verdichtet und durch die homogene Bebauung mit Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern geprägt.

Bevölkerungsbewegung Begriff zur Darstellung der Veränderung der Bevölkerungszahl in einem Gebiet. Die Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen wird als räumlicher Saldo bzw. Wanderungssaldo, zwischen Geburten und Sterbefällen als natürlicher bzw. biometrischer Saldo bezeichnet.

Singularisierung Lebensform der Vereinzelung, ursprünglicher Begriff aus der Gerontologie, der das Alleinleben von Menschen im hohen Alter thematisiert. Menschen wohnen mit zunehmendem Alter allein, da der Lebenspartner früher stirbt und familiäre Netzwerke weniger genutzt werden. In letzter Zeit wird der Begriff auch auf jüngere Menschen angewandt, die alleine wohnen. Die steigende Zahl an Ein-Personen-Haushalten in Deutschland ist jedoch vorrangig auf die Alterung der Gesellschaft zurückzuführen.

Kontakt

Andrew Groom

Head of Valuation & Transaction Advisory Germany
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 1241
andrew.groom@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

Copyright © JONES LANG LASALLE GmbH, 2013.

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, Unvollständigkeitsen oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

