Marktreport 2021/2022 · Stuttgart

Wohn- und Geschäftshäuser · Residential Investment

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

STUTTGART

608.260
Bevölkerung
+1,0 % (zu 2015)

26.737 EUR
Kaufkraft pro Kopf
112,1 (Kaufkraftindex)

1.546
Baufertigstellungen
+4,0 % (zu 2019)

0,5 %
Leerstandsquote
16,6 (Leerstandsindex)

13,93 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete
+2,3 % (zu 1. Hj. 2020)

Quellen/Sources: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank

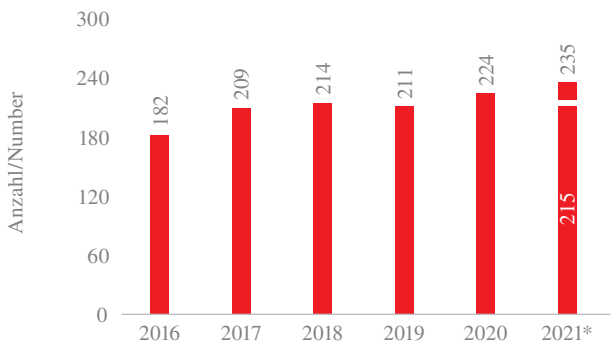
Mehr Verkäufe als je zuvor

Sichere Kapitalanlagen für Investoren, attraktive Gewinnmitnahmen für Bestandshalter: Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in der baden-württembergischen Landeshauptstadt ermöglicht weiterhin vielfältige Anlagestrategien. Die hohe Nachfrage spiegelt sich auch in den jüngsten Transaktionszahlen wider. So wurden im Jahr 2020 insgesamt 224 Objekte gehandelt. Dies entspricht zwar nur einem leichten Plus von 6,2 % im Vergleich zum Vorjahr, markiert aber dennoch das neue Allzeithoch – und das trotz aller Corona-bedingten Restriktionen. Das Transaktionsvolumen stieg parallel deutlich um 39,4 % auf 497 Mio. EUR und verpasste damit die 500-Millionen-Euro-Marke nur äußerst knapp. Ursächlich für die gestiegene Verkaufsbereitschaft zahlreicher Eigentümer

Higher sales than ever before

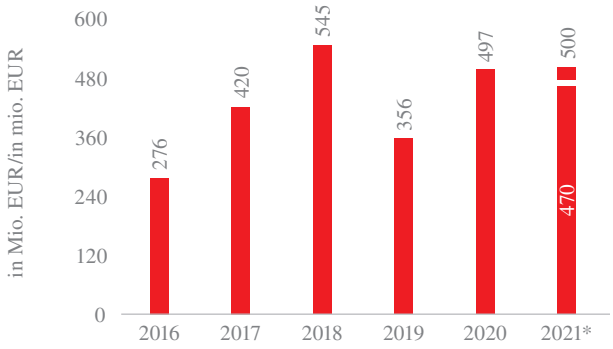
Secure capital investments for investors; attractive opportunities for portfolio holders to make profits. The market for residential investment properties in Stuttgart continues to provide options for a wide range of investment strategies. Strong demand is also reflected in current transaction figures, with a total of 224 properties traded in 2020. Although this represents only a slight increase of 6.2% over the previous year, it is nevertheless a new all-time high – achieved despite the pandemic-related restrictions. Parallel to this, there was a significant rise in the volume of transactions – by 39.4% – to 497 million euros, and the mark of 500 million euros was only narrowly missed. The greater willingness of many owners and heirs to sell can be attributed to

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range
Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range
Quellen:/Sources: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

und Erbengemeinschaften sind die Preissteigerungen der vergangenen Jahre. Der durchschnittlich geforderte Kaufpreis für ein Stuttgarter Wohn- und Geschäftshaus lag im ersten Halbjahr 2021 bei 4.710 EUR/m². Das entspricht einem Anstieg von 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. Im Fünfjahresvergleich legte der durchschnittliche Angebotspreis sogar um 48 % zu. Darüber hinaus fördern der Mangel an Anlagealternativen und die weiterhin hervorragenden Finanzierungskonditionen die Nachfrage. Bei vielen Akteuren verstärkt dies die Bereitschaft, den Anlagehorizont ihrer Investments zu verlängern. So sind Kaufpreisfaktoren über dem 30-Fachen der Jahresnettokaltmiete eher die Regel als die Ausnahme. Gleichwohl müssen sich Immobilieneigentümer künftig differenzierter mit den Mietsteigerungspotenzialen auseinandersetzen, da zuletzt nicht mehr in allen Lagen klare Mietzuwächse verzeichnet wurden. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 stieg die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandsobjekte zwar stadtweit um 2,3 % auf 13,93 EUR/m². Im vierten Quartal 2020 wurden jedoch bereits durchschnittlich 14,08 EUR/m² gefordert, was eine leichte Korrektur in der ersten Jahreshälfte 2021 darstellt.

price increases in recent years. In the first half of 2021, the average price quoted for a mixed-use residential investment property in Stuttgart was 4,710 euros/m², a rise of 6.3% over the previous year and a huge increase of 48% over the five-year average. In addition to this, demand has also been stimulated by the lack of alternative investment opportunities and continuing excellent financing terms. This has, in turn, reinforced many players' willingness to extend the investment horizon of their investments. Purchase price factors of over 30 times the annual net rent are now therefore more the rule than the exception. Going forward, property owners must, however, assess potential for increases in rents on a case-by-case basis, since strong rises are no longer being recorded in all locations. Thus although the average rent quoted for existing properties throughout the city went up by 2.3% in comparison to the first half of 2020 to 13.93 euros/m², the average was already 14.08 euros/m² in the fourth quarter of the year. This resulted in a slight market correction in the first half of 2021.

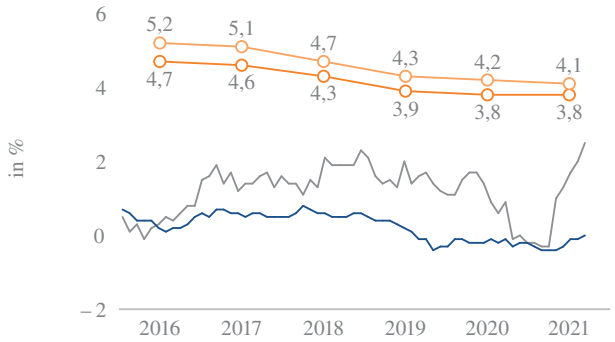
Geringer Leerstand sichert Cashflow

Stuttgart bleibt einer der gefragtesten Anlagestandorte Deutschlands. Vorzugsweise werden Objekte mit reiner Wohnnutzung nachgefragt. Immobilien, bei denen die Mieteinnahmen zu mehr als 25 % auf Gewerbenutzungen basieren, werden hingegen kritischer gesehen, was sich in Preisabschlägen widerspiegelt. Mit knapp unter 0,5 % liegt die Leerstandsquote der Landeshauptstadt im Vergleich mit allen deutschen Großstädten weiterhin unter den zehn geringsten. Dies garantiert eine hervorragende

Low vacancy rate secures cashflow

Stuttgart remains one of Germany's most popular cities for investment, with investors giving preference to properties which are made up solely of residential units. In contrast, where commercial use generates more than 25% of a property's rental income investors are more cautious and this is reflected in lower prices. At just under 0.5% the city's vacancy rate continues to be among the ten lowest for all major German cities. This guarantees excellent rentability and secure cashflow.

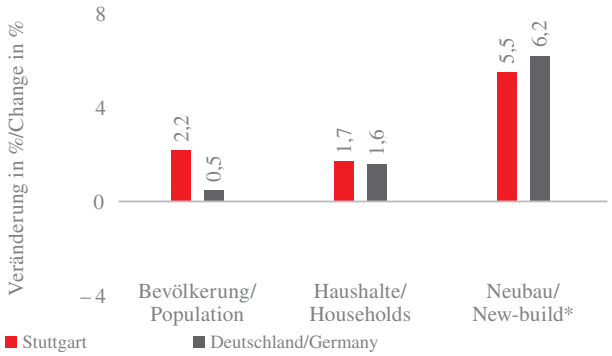
Rendite versus Inflation
Yield versus inflation



gute Lage/good location — mittlere Lage/average location
Inflationsrate/inflation rate — Kapitalmarktrendite/capital market return

Quellen:/Sources: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Prognose: Wohnungsnachfrage 2030
Forecast: Housing demand 2030



* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2019/ Housing demand in relation to housing stock 2019

Quellen:/Sources: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten 2021*
Quoted rents 2021*

Stadtteil/Bezirk	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2020)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
West	744	15,31 (+5,5 %)	11,00 – 20,80	19,80
Mitte	572	15,17 (+13,0 %)	10,00 – 20,30	21,47
Süd	532	14,96 (+2,5 %)	10,10 – 19,80	17,01
Nord	363	14,54 (+3,6 %)	9,90 – 19,50	17,91
Ost	576	13,92 (–3,9 %)	10,00 – 18,40	15,50
Feuerbach	311	13,85 (+1,9 %)	10,10 – 19,50	16,97
Vaihingen	351	13,64 (+1,6 %)	9,60 – 18,40	17,41
Sillenbuch	217	13,44 (+3,1 %)	9,60 – 16,80	–
Zuffenhausen	308	13,39 (+4,6 %)	9,10 – 18,50	15,80
Möhringen, Plieningen	445	13,16 (–1,1 %)	9,40 – 16,90	16,74
Bad Cannstatt, Mühlhausen	806	12,76 (+0,1 %)	8,40 – 17,00	12,10
Weilimdorf	168	12,71 (–1,0 %)	8,80 – 17,10	–

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half year

Vermietbarkeit und einen sicheren Cashflow. Aufgrund des Nachfrageüberhangs und des historisch hohen Preisniveaus für Objekte in Zentrumsnähe zieht es Wohnungssuchende und Investoren zunehmend ins Umland. Die Stadt verzeichnete im Jahr 2020 erstmals seit acht Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang (–1,0 %). Ursächlich hierfür waren in erster Linie jedoch die temporären Mobilitätseinschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie, welche die Zuwanderungsbedingungen erheblich erschwerten. Langfristige Prognosen gehen dennoch von einem Bevölkerungswachstum aus, wobei mangelnder Wohnraum der begrenzende Faktor ist. 2020 verzeichnete Stuttgart weniger Baufertigstellungen als teils deutlich kleinere Städte wie Nürnberg, Münster oder Regensburg. Engel & Völkers Commercial erwartet, dass Immobilieneigentümer die hohe Nachfrage auch weiterhin nutzen werden, um die Wertzuwächse der zurückliegenden Jahre mit einem Verkauf ihrer Immobilie zu realisieren. Das laufende Geschäftsjahr könnte somit erneut für ein Rekordergebnis der Transaktionszahlen sorgen.

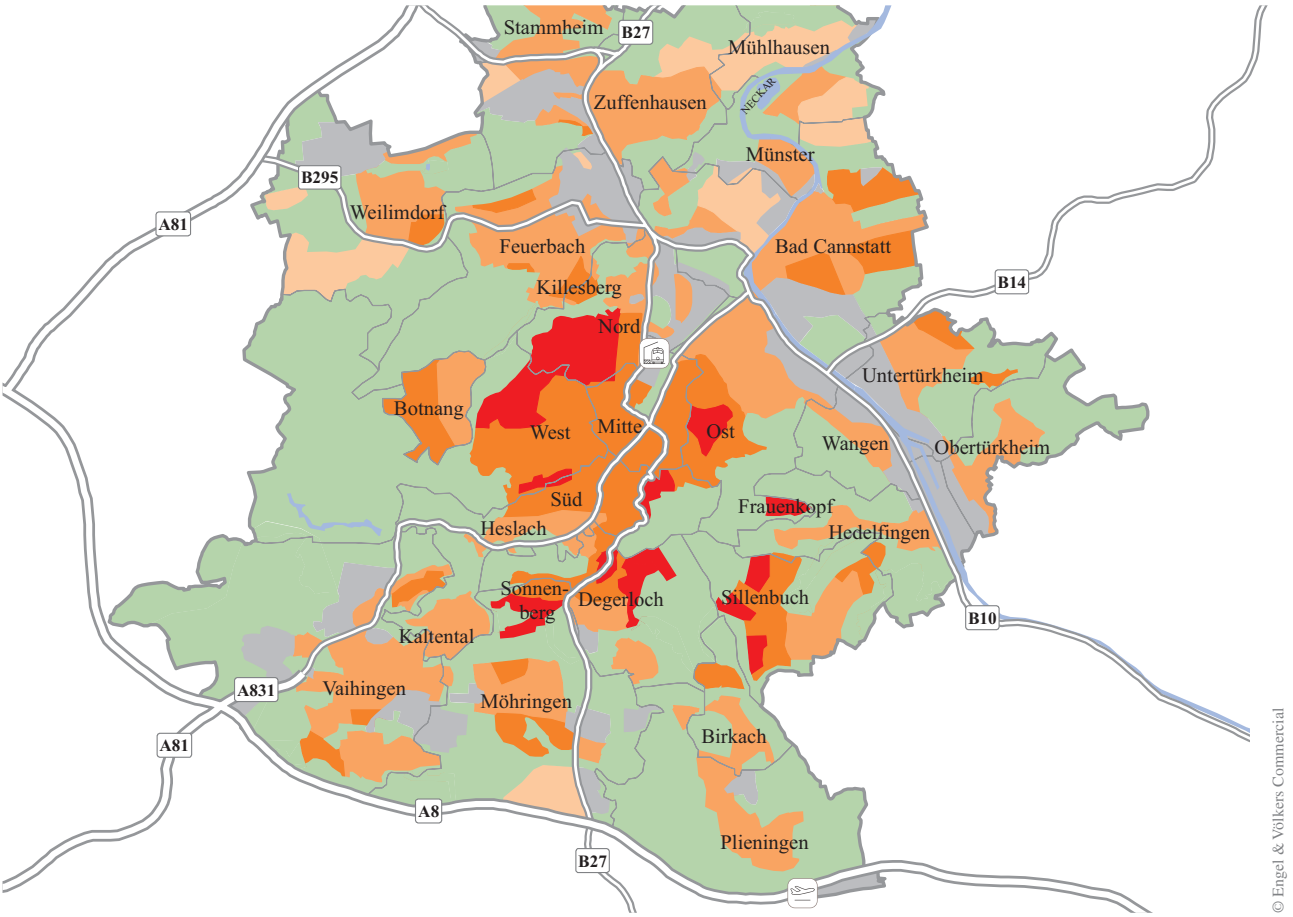
Due to demand overhang and the historic high price level for properties close to the city centre, prospective buyers and tenants as well as also investors are increasingly turning their attention to the hinterland. In 2020 Stuttgart experienced a slight drop in population (–1.0%) – the first time in eight years. Mobility restrictions due to the corona pandemic were, however, the main cause of this trend because they made it much harder to move. Long-term forecasts thus still assume that the city's population will continue to grow, whereby shortage of housing is a limiting factor. The number of buildings completed in 2020 was lower than in other, in some cases significantly smaller, cities such as Nuremberg, Münster or Regensburg. Engel & Völkers Commercial expects that property owners will continue to take advantage of strong demand to realise the increases in value achieved in recent years by selling their properties. The current financial year could thus generate a further record-breaking number of transactions.

Stuttgart bleibt auch weiterhin ein stark gefragter Standort für Investoren. Daran ändert auch die erstmals seit acht Jahren rückläufige Bevölkerungsentwicklung nichts. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Entwicklung auch pandemiebedingt war oder vielleicht auf die über die Jahre gestiegenen Mieten zurückzuführen ist, welche allerdings zuletzt etwas nachgaben. Eine Auswirkung auf die aktuell erzielbaren Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser ist noch nicht erkennbar.

Andre Dohm, Engel & Völkers Commercial Stuttgart, Telefon +49-(0)711-758 58 20

Stuttgart – Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser
Stuttgart – residential investment locations

- Sehr gute Lage / Prime location
- Gute Lage / Good location
- Mittlere Lage / Average location
- Einfache Lage / Basic location
- Gewerbe-/Industriefläche / Commercial/Industrial area
- Gewässer / Waters
- Grünfläche / Green area



© Engel & Völkers Commercial

Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise
Market data for residential investment: multiplier and prices

		2019	2020	2021	Prognose/forecast
Faktor/multiplier		28,0 – 35,0	28,0 – 35,0	30,0 – 37,0	→
		23,0 – 28,0	23,0 – 29,0	26,0 – 30,0	→
		21,0 – 26,0	21,0 – 27,0	24,0 – 28,0	↗
		20,0 – 23,5	20,0 – 25,0	22,0 – 25,0	↗
Preis/price in EUR/m²		3.400 – 5.350	3.500 – 5.500	3.700 – 5.800	→
		2.900 – 4.450	2.900 – 4.600	3.100 – 5.000	→
		2.200 – 3.800	2.400 – 3.800	2.500 – 3.900	↗
		2.000 – 2.850	2.100 – 3.200	2.200 – 3.400	↗

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2021. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2020), Kaufkraft (2021), Marktaktive Leerstandsquote (2019), Baufertigstellungen (2020), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2021). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.
The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: July 2021. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.20), purchasing power (2021), marketable vacancy rate (2019), construction projects completed (2020), average quoted rent (1. half year 2021). Any reproduction must state the relevant 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
www.engelvoelkers.com/mehrfamilienhaus

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL