ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Marktreport 2023/2024 · Stuttgart

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER | RESIDENTIAL INVESTMENT

Stuttgart | Baden-Württemberg

610.009	28.673 EUR	1.014	0,6 %	14,55 EUR/m²
Bevölkerung – 0,3 % (zu 2017)	Kaufkraft pro Kopf 110,8 (Kaufkraftindex)	Baufertigstellungen – 33,2 % (zu 2021)	Leerstandsquote 21,1 (Leerstandsindex)	Ø-Angebotsmiete + 2,2 % (zu 2022)

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

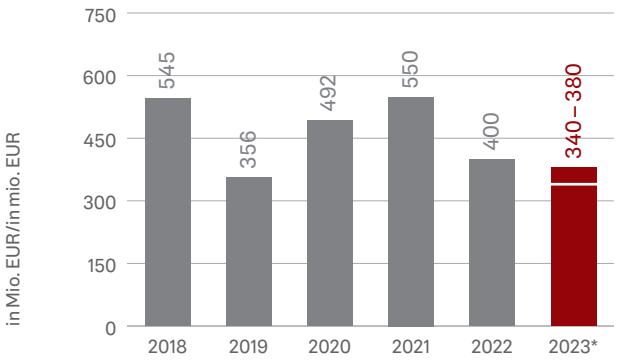
Großes Angebot von kleineren Objekten

Aufgrund der inflationsbedingten Zinserhöhungen seit Frühjahr vergangenen Jahres haben sich, wie auch andernorts, die Rahmenbedingungen für den Stuttgarter Wohn- und Geschäftshausmarkt verändert. So erschwerten sich zunehmend die Finanzierungskonditionen für Kaufinteressierte deutlich durch die höheren Anforderungen an das einzusetzende Eigenkapital. Die veränderte Marktsituation hat sich auch auf die Transaktionszahlen ausgewirkt. Wurde im Jahr 2021 noch ein Transaktionsvolumen in Rekordhöhe erzielt, hat sich der Gesamtumsatz im Folgejahr um über ein Viertel auf nur noch rund 400 Mio. EUR verringert. Die Handelsaktivität auf dem wohnwirtschaftlichen Anlageimmobilienmarkt ist im selben Zeitraum um 10,3 % rückläufig gewesen und lag im vergangenen

Large number of small properties on the market

In common with other German cities, inflation-related interest rate hikes since spring last year have caused changes in the framework conditions for Stuttgart's residential investment property market. Potential purchasers are increasingly faced with challenging financing conditions due to higher demands regarding the amount of equity which they must have. The new market situation has also impacted transaction figures. While 2021 saw a record-breaking transaction volume, one year later total take-up had decreased by over a quarter to some 400 million euros. Trading activity on the residential real estate investment market in the same period was 10.3% lower, with 183 sales last year. The average transaction sum per property in 2022 was thus just over 2.2 million euros, around half a million

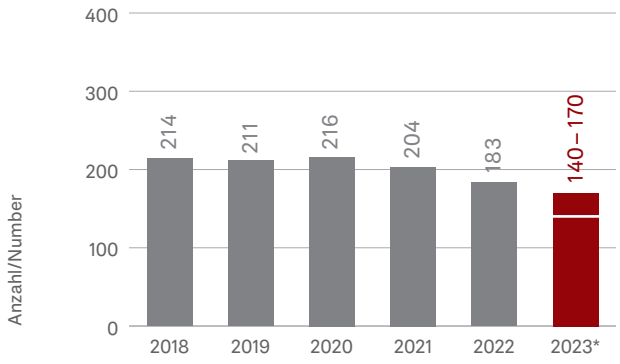
Transaktionsvolumen
Transaction volume



* Prognosespanne/Forecast range

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

Transaktionsanzahl
Number of transactions



* Prognosespanne/Forecast range

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

Jahr bei 183 Veräußerungen. So lag im Jahr 2022 die durchschnittliche Transaktionshöhe je Objekt bei knapp 2,2 Mio. EUR – rund eine halbe Mio. EUR weniger als im Vorjahr. Einer der Gründe dafür ist, dass das Angebot an kleineren Objekten mit wenigen Wohneinheiten zugenommen hat. Gleichzeitig hat die Verunsicherung aufgrund der Zinsentwicklungen bei den Kaufinteressierten zugenommen. Institutionelle sowie risikoaverse Kaufinteressierte haben aufgrund dessen vermehrt eine beobachtende Position eingenommen, was zu einem Nachfragerückgang führte. Kaufbereitschaft existiert derzeit größtenteils seitens bonitätsstarker Family Offices aus dem regionalen Umfeld. Aufgrund dieser Entwicklung hat sich ein Angebotsüberhang eingestellt. Viele angebotene Gebäude sind zudem sanierungsbedürftig. Aufgrund komplizierter Kalkulierbarkeit der nötigen Modernisierungsmaßnahmen steigt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Der energetische Zustand eines Gebäudes gewinnt zunehmend an Bedeutung. Dies hat einen erhöhten Beratungsbedarf bei Kauf- und Verkaufsentscheidungen zur Folge.

Stuttgarter Halbhöhenlagen sind begehrt

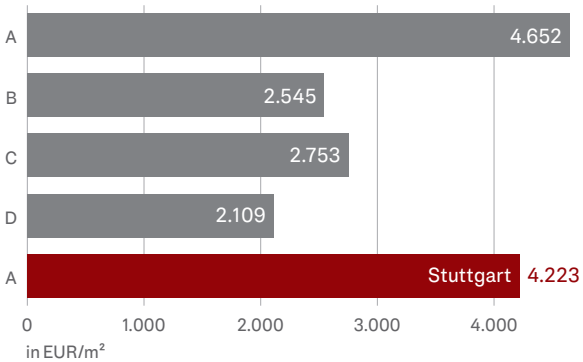
Die veränderte Marktsituation ging wie vielerorts mit Preiskorrekturen einher. Im ersten Halbjahr 2023 lag der Angebotspreis für ein Bestandsgebäude bei durchschnittlich 4.223 EUR/m², was im Vorjahresvergleich eine Reduktion um 11,4 % bedeutet. Unter allen deutschen Großstädten weist Stuttgart dennoch weiterhin das fünfthöchste Preisniveau auf. Während für die zweite Jahreshälfte weitere Preiskorrekturen in einfachen und mittleren Lagen möglich sind, zeichnet sich aktuell eine Bodenbildung der Preise in guten und sehr guten Lagen ab. Insbesondere Anlageimmobilien in den Halbhöhenlagen im Stuttgarter Westen und Süden bleiben gefragt, weil hier in der Regel höhere Erträge aus den Mieteinnahmen erzielt werden können. Vermehrt weichen weniger bonitätsstarke Kaufinteressierte auf den

euros less than in the previous year. The fact that more smaller properties with fewer residential units are on the market is a factor in this development. Parallel to this, the upward trend in interest rates has caused even more uncertainty among potential buyers. Correspondingly, institutional and risk-averse potential buyers were more likely to have a "wait and see" attitude, leading to a slump in demand. Willingness to buy is primarily limited to family offices with good credit ratings which are based in the region. The market is thus experiencing a supply overhang. In addition, many of the buildings which are available require renovation. In the current environment it is difficult to identify exactly what modernisation measures are required, and owners are responding to this with greater willingness to sell. The energy efficiency of properties is becoming a more and more important factor in purchase and sale decisions and has created a greater need for consulting advice.

Locations halfway up Stuttgart's surrounding hills are popular

As in many other cities, the new market situation has resulted in falling prices. In the first half of 2023 the average price quoted for existing properties was 4,223 euros/m², representing a decrease of 11.4% over the previous year. Despite this, Stuttgart still has the fifth highest prices among all large German cities. While it is possible that there will be a continued downward price trend in basic and average locations in the second half of the year, prices for good and prime locations currently appear to have bottomed out. Demand for investment properties in districts located half way up the hills to the west and south of Stuttgart in particular remains strong, because it is generally the case that higher yields can be generated from rental income in these areas. In a rental market which is already under pressure, a growing number of potential buyers with weaker credit ratings are turning their attention elsewhere. This, in turn, has

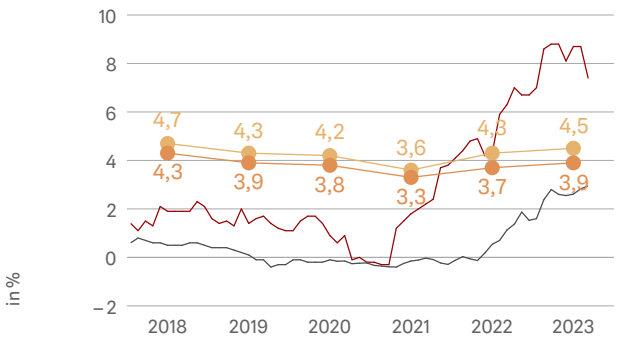
Angebotspreise nach Städtekategorien*
Quoted prices by category of cities*



* 1. Halbjahr 2023; nach Klassifikation von bulwiengesa/
1st half-year 2023; according to bulwiengesa classification

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation
Yield versus inflation



* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung/
to previous year's month, from 2021 according to new revision calculation

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

Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023

Quoted rents 1st half-year 2023

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2022)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Mitte	370	15,96 (+ 5,7 %)	10,60 – 22,50	20,64
West	582	15,70 (+ 0,8 %)	10,50 – 20,80	19,65
Süd	460	15,67 (+ 3,4 %)	10,70 – 21,40	13,94
Nord	254	14,99 (– 1,6 %)	10,20 – 20,40	19,65
Ost	459	14,48 (+ 2,6 %)	10,00 – 19,30	20,65
Zuffenhausen	256	14,45 (+ 8,5 %)	9,70 – 20,00	17,32
Feuerbach	242	14,30 (+ 1,9 %)	10,10 – 18,30	18,46
Vaihingen	274	14,26 (+ 3,1 %)	10,00 – 18,90	17,94
Sillenbuch	156	13,95 (+ 4,1 %)	10,00 – 19,40	–
Möhringen, Plieningen	358	13,93 (+ 1,8 %)	9,50 – 16,70	18,11
Weilimdorf	145	13,54 (+ 2,7 %)	9,10 – 18,20	15,21
Bad Cannstatt, Mühlhausen	608	13,38 (+ 2,8 %)	8,60 – 17,00	17,27

Quellen/Sources: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

bereits angespannten Mietmarkt aus, sodass auch die letzten Steigerungen der Durchschnittsmiete in den einfachen und mittleren Lagen teilweise hoch sind. Der Mietmarkt im gesamten Stadtgebiet verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 zum Vorjahr eine moderate Steigerung der durchschnittlichen Angebotsmiete von 2,2 %. Mit 14,55 EUR/m² für Bestandsimmobilien ist dies die bundesweit dritthöchste Angebotsmiete hinter München und Frankfurt.

Geringe Bautätigkeit nimmt weiter ab

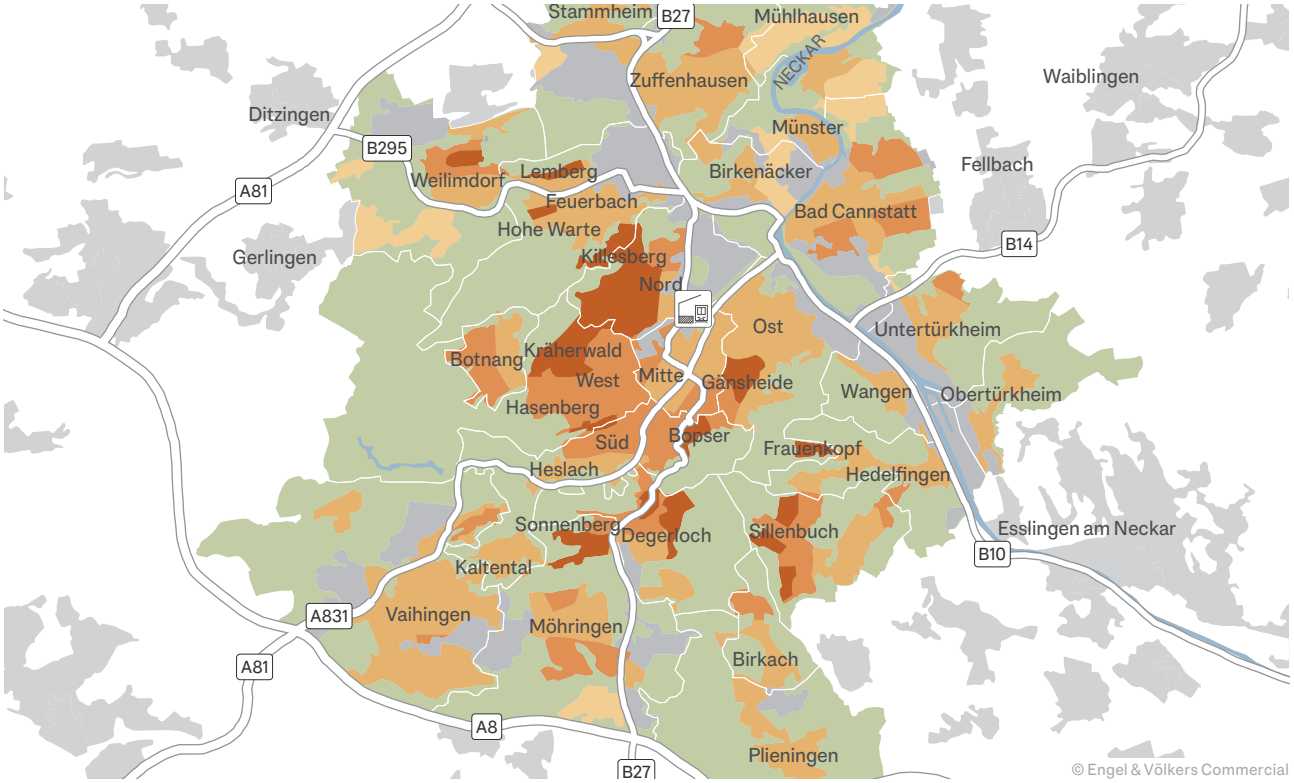
In Baden-Württembergs Landeshauptstadt ist das hohe Mietpreisniveau vor allem durch die äußerst knappe Wohnraumverfügbarkeit zu erklären. Dies verdeutlicht auch die marktaktive Leerstandsquote von 0,6 %. Zwar ziehen zunehmend junge Menschen in die Stadt, dennoch war die Bevölkerungsentwicklung vergangenes Jahr im Fünfjahresvergleich leicht rückläufig, während das Umland gewachsen ist. Stuttgarts Stadtgebiet sowie Topographie bieten nur wenig Fläche für Neubauten. Das hohe Zinsniveau und die gestiegenen Baukosten erschweren zudem die Realisierung von Bauvorhaben deutlich. So sind bereits 2022 mit 1.014 Baufertigstellungen rund ein Drittel weniger registriert worden als im Vorjahr. Damit dürfte die eingeschränkte Bautätigkeit dem Druck auf den Stuttgarter Mietmarkt und den knappen Wohnraum vorerst nicht entgegenwirken können. Trotz des bereits hohen Mietpreisniveaus und bestehender Regularien wie der Kappungsgrenze werden in den nächsten Monaten dennoch weitere moderate Mietpreissteigerungen erwartet. Weil eine Marktkonsolidierung noch nicht ganz erreicht wurde, geht Engel & Völkers Commercial davon aus, dass das Transaktionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr etwas niedriger als im Vorjahr ausfallen wird.

led to a significant jump in average rents quoted for some basic and average locations in recent months. The rental market for the city as a whole saw a moderate increase of 2.2% for the average rent quoted in the first half of 2023 over the previous year. At 14.55 euros/m² for existing properties, it is the third highest average rent in Germany, only exceeded by Munich and Frankfurt.

Construction activity is low and still falling

A severe shortage of housing is a key factor in Stuttgart's high rents. This is also reflected in the low vacancy rate, which is just 0.6%. Although an increasing number of young people are moving to the city, population growth in 2022 was slightly lower than the five-year average, while more people are living in the surrounding areas. Plots for new buildings are limited due to both the small area within Stuttgart's city limits and also its topography. In addition to this, high interest rates and increased construction costs are having a significant negative impact on the realisation of residential development projects. The number of new buildings completed in 2022 – 1,014 properties – was thus already one third lower than in the previous year. Consequently, this limited construction activity is not expected to make any real impact on counteracting the pressure on Stuttgart's rental market or its shortage of housing in the short term. Despite the fact that rents are already high and regulations such as restrictions on rental increases have been implemented, further moderate rises in rents are nevertheless expected in the coming months. Since the market has not yet been consolidated, Engel & Völkers Commercial anticipates a slight fall in the transaction volume for this financial year in comparison to the previous year.

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser
Residential investment locations



◆ sehr gute Lage prime location ◆ gute Lage good location ◆ mittlere Lage average location ◆ einfache Lage basic location ◆ Gewerbefläche commercial area ◆ Gewässer waters ◆ Grünfläche green area

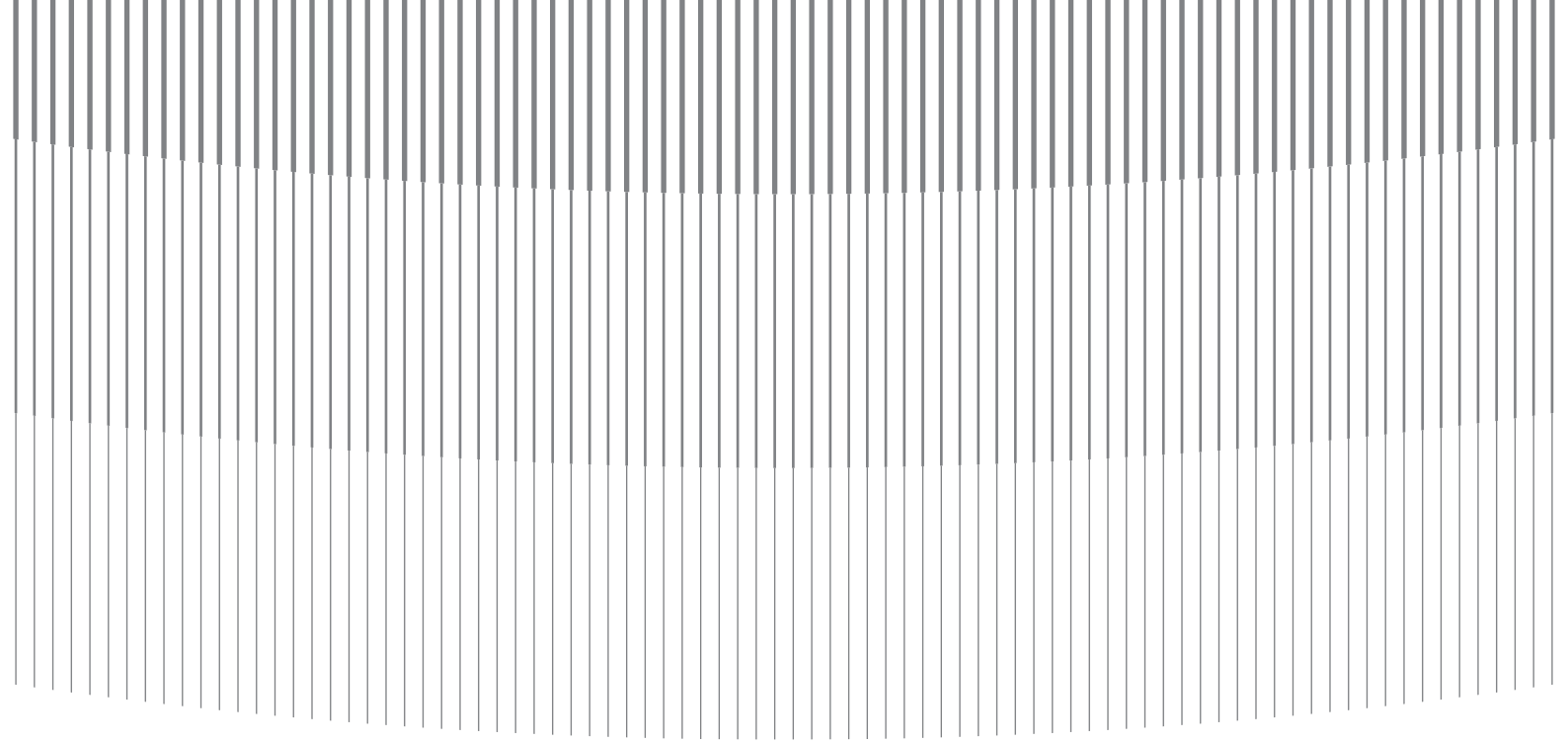
Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser
Multiplier and prices for residential investment

		2021	2022	2023	Prognose/forecast
Faktor/multiplier	◆	30,0 – 38,0	30,0 – 35,0	25,0 – 31,0	→
	◆	28,0 – 32,0	25,0 – 29,0	22,0 – 26,0	→
	◆	25,0 – 30,0	20,0 – 26,0	18,0 – 22,0	↘
	◆	23,0 – 27,0	18,0 – 22,0	16,0 – 20,0	↘
Preis/price in EUR/m²	◆	3.900 – 6.200	3.600 – 5.700	3.100 – 4.800	→
	◆	3.300 – 5.300	3.000 – 4.600	2.600 – 3.800	→
	◆	2.800 – 4.000	2.300 – 3.400	1.900 – 2.800	↘
	◆	2.400 – 3.500	2.000 – 3.000	1.700 – 2.400	↘

Quelle/Source: Engel & Völkers Commercial

Der Stuttgarter WGH-Markt ist weiterhin geprägt von Zurückhaltung auf Käuferseite. Das Angebot von Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern nimmt stetig zu, wobei sich die Angebotspreise aufgrund der Wirtschaftsstärke in der Region nach wie vor auf hohem Niveau bewegen. Der Einfluss des energetischen Zustandes der sich am Markt befindlichen Objekte auf die Preisbildung nimmt zu und gegebenenfalls notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden seitens der Interessenten hart eingepreist. Was den Wohnungsmarkt anbelangt, ist davon auszugehen, dass die Wohnungsmieten in allen Lagen aufgrund der hohen Nachfrage sowie der geringen Bautätigkeit weiter ansteigen werden.

Volker Merk | Engel & Völkers Commercial Stuttgart
StuttgartCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)7117 58 58 20



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 2023. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2022), Kaufkraft (2023), Marktaktive Leerstandsquote (2021), Baufertigstellungen (2022), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2023). 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 2023. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.22), purchasing power (2023), marketable vacancy rate (2021), construction projects completed (2022), average quoted rent (1st half-year 2023). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

STUTTGART

+49 (0)7117 58 58 20 | StuttgartCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/Stuttgartcommercial
Engel & Völkers Süd-West GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Siemensstraße 6 | 70469 Stuttgart
engelvoelkers.com/commercial/research