

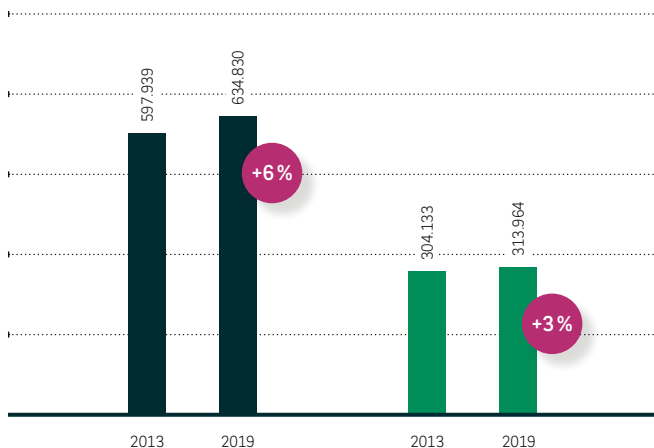
STUTTGART

Wohnraum ist knapp und bleibt es vorerst auch. Das Zusammenspiel aus wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität zieht permanent Arbeitskräfte in die Landeshauptstadt.

- Stuttgart ist eine der dynamischsten Städte Deutschlands. Die große Bedeutung der Maschinen-, Automobil- und Industrieunternehmen begründet auch die hohe Kaufkraft, die in der Schwabenmetropole zu beobachten ist.
- Charakteristisch für Stuttgart sind die vielen Höhenzüge und Waldgebiete sowie vor allem die Kessellage der Stadt, die die Flächenknappheit verstärkt. Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, die insbesondere durch die anhaltende Zuwanderung getragen wird, sorgt schließlich dafür, dass freie Wohnungen zunehmend Mangelware sind.
- Eine Leerstandsquote von zuletzt nur noch 0,5% spiegelt diese angespannte Marktlage eindrucksvoll wider. Somit ist es nicht verwunderlich, dass Wohnungssuchende zunehmend in das Stuttgarter Umland ausweichen.
- Die benötigte Angebotserweiterung kommt durch das begrenzte Flächenpotenzial jedoch nur schleppend in Fahrt. Zusätzliches Angebot wird oft durch die sogenannte Innenentwicklung, der Nachverdichtung in bestehenden Siedlungen, geschaffen. Dieser Ausbau ist für eine Entlastung allerdings zu gering.
- Größere Projektentwicklungen sind somit notwendig, sodass Konversionsflächen das Gebot der Stunde sind. So entstehen im Westen auf einem ehemaligen Grundstück der Stuttgarter Straßenbahnen („Am Vogelsang“) über 150 neue Wohnungen. Deutlich größer fällt das Rosensteinquartier auf dem ehemaligen Gleisvorfeld zwischen Haupt- und Nordbahnhof aus: Über 5.000 Wohnungen sind dort in Planung. In unmittelbarer Nähe entstehen zudem im RosensteinTrio neben rund 40 Wohnungen auch über 200 Mikro-Apartments. Bad Cannstatt rückt bei den Nachfragern ebenfalls zunehmend in den Blickpunkt und dürfte durch Projektentwicklungen wie dem NeckarPark weiteren Auftrieb erhalten. →

ENTWICKLUNG BEVÖLKERUNG UND WOHNUNGSBESTAND 2013-2019

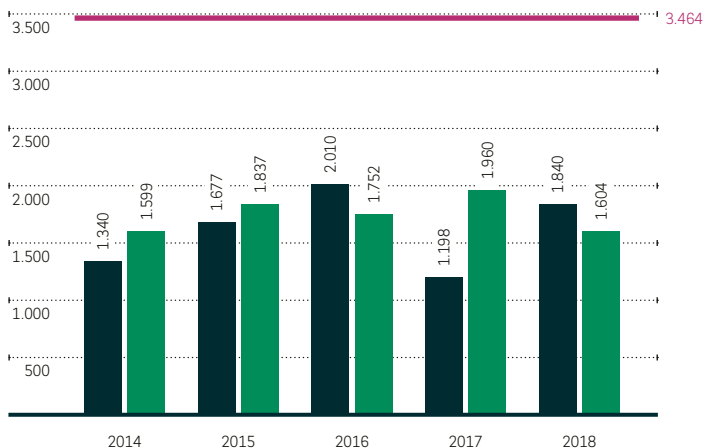
■ Bevölkerung ■ Wohnungsbestand



ENTWICKLUNG NACHFRAGE UND ANGEBOT 2014-2018

■ Genehmigungen ■ fertiggestellte Wohnungen

— 0 zusätzl. Haushalte p.a. (2014-2018)



AUF EINEN BLICK

NACHFRAGE



3.459
Personen

Wanderungssaldo im Jahr 2017
(2.938 Personen im Jahr 2016)

4,1 %

Arbeitslosenquote 2019,
-0,1 Prozentpunkte zum Vorjahr

338.738 Haushalte

zum 31.12.2018, +2.179 Haushalte zum Vorjahr

105,7



Kaufkraftindex pro Haushalt 2019, (50.587 € Kaufkraft pro Haushalt)

ANGEBOT

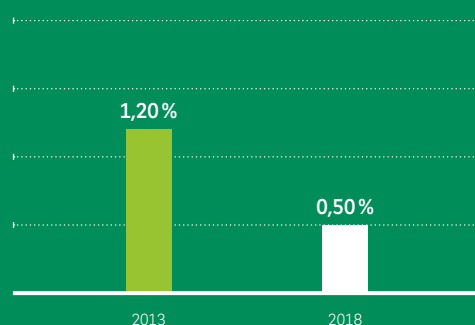
313.964

Wohnungen

zum 31.12.2018, +1.593 Wohnungen zum Vorjahr



Leerstandsquote



49,9 %

Anteil Mehrfamilienhäuser 31.12.2018, unverändert zum Vorjahr

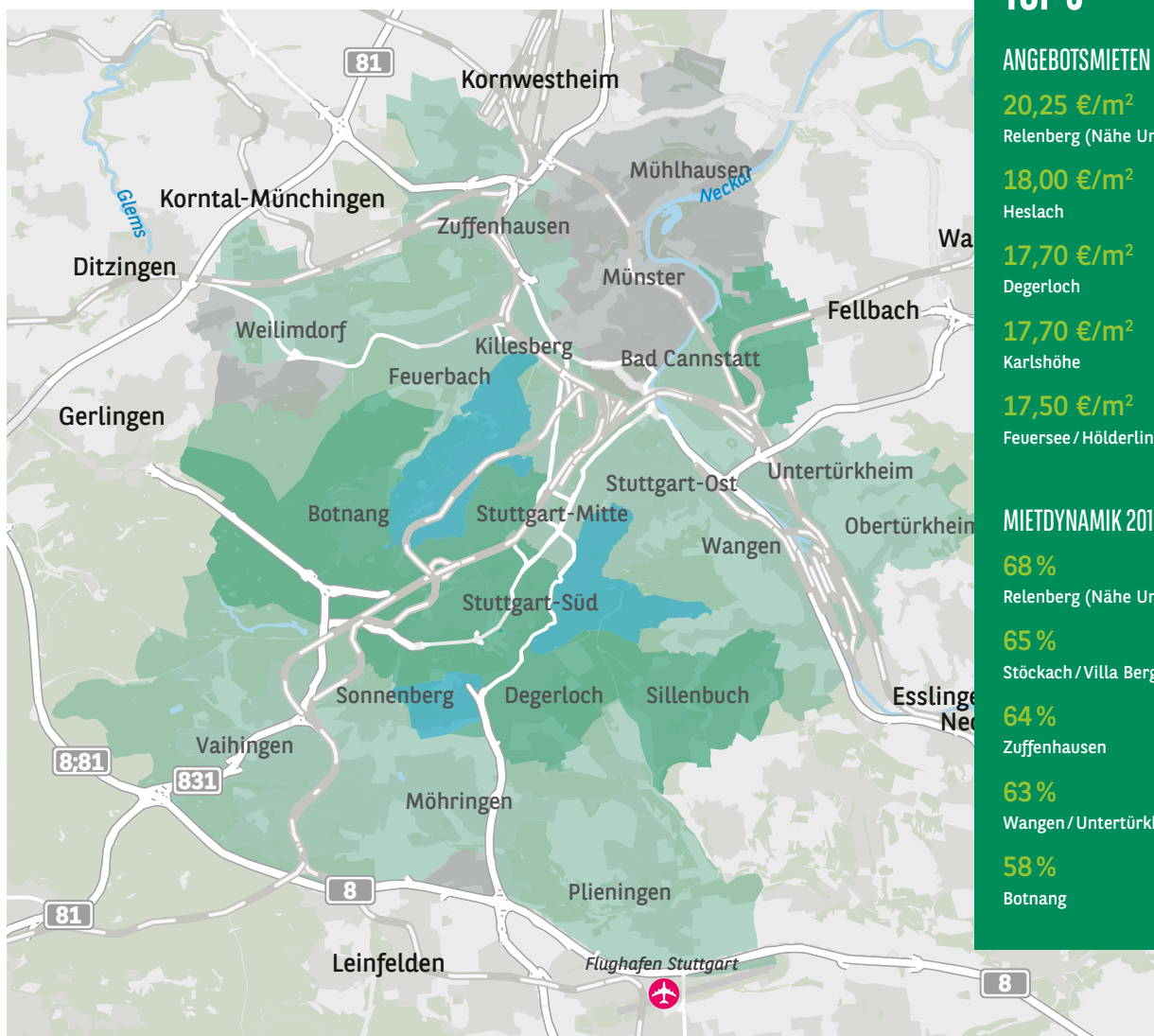
1.840

Baugenehmigungen 2018, +642 Wohnungen zum Vorjahr



MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

HOCHPREISIGER KESSELBLICK



LAGEKLASSE ■ sehr gut ■ gut ■ durchschnittlich ■ einfach

TOP 5

ANGEBOTSMIETEN 2019

20,25 €/m²	Relenberg (Nähe Universität)
18,00 €/m²	Heslach
17,70 €/m²	Degerloch
17,70 €/m²	Karlshöhe
17,50 €/m²	Feuersee / Hölderlinplatz

MIETDYNAMIK 2019

68 %	Relenberg (Nähe Universität)
65 %	Stöckach / Villa Berg
64 %	Zuffenhausen
63 %	Wangen / Untertürkheim
58 %	Botnang

- Die Mieten in Stuttgart sind im gesamten Stadtgebiet seit Jahren kontinuierlich gestiegen (+44% seit 2013), sodass Stuttgart mit durchschnittlich rund 15,60 €/m² eine der teuersten Städte Deutschlands ist. Neben der anhaltend wachsenden Angebotsknappheit ist ein weiterer Grund maßgeblich: Die positive Mietentwicklung bietet den Vermietern zunehmend Spielräume,

um in die Bestände zu investieren. Und so kann im Stadtgebiet eine fortschreitende Aufwertung des Bestands beobachtet werden.

- Die sehr guten Lagen, die über einen vergleichsweise kleinen Mietmarkt verfügen und deren Mietniveau im Schnitt daher Angebotsbedingt deutlich schwankt, sind mit durchschnittlich 17,10 €/m² klar das teuers-



Stuttgart, eine der teuersten Städte Deutschlands

Dachausbauten erzielen hohe Mieten

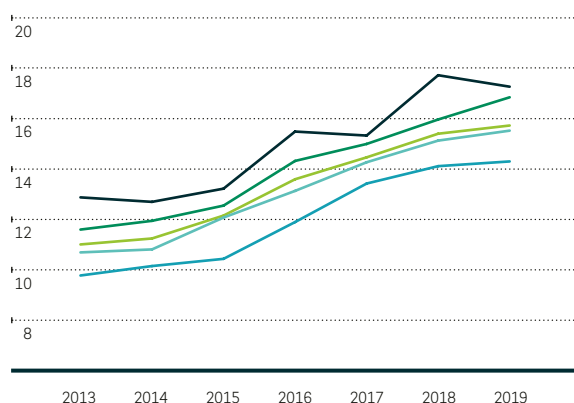
Umland bei Familien beliebt

te Pflaster. Die guten Lagen mit attraktiven Stadtteilen wie Feuerbach und Degerloch entwickeln sich deutlich konstanter. Zudem finden sich auch abseits dieser Top-Lagen zahlreiche Mikrolagen, die hohe Mieten ermöglichen.

- Kleinräumig betrachtet scheinen die Grenzen der typischen Lagekriterien zu verschwimmen. Das Image der einzelnen Lagen bleibt zwar unangetastet, allerdings spiegelt sich dies nicht unmittelbar im Mietniveau wider. Denn oft sind es grundsanierte Nachkriegsobjekte mit Neubaucharakter oder moderne Objekte außerhalb der Premiumlagen, die sehr hohe Mieten erzielen.
- Der Bereich zwischen Stadtzentrum und Relenberg profitiert von der Nähe zum Stadtzentrum sowie zur Universität und landet dank sanierter, kompakter Nachkriegswohnungen sowie größerer, moderner Wohnungen an der Spitze der kleinräumigen Marktanalyse. Sanierete Altbauten oder geräumige Dachausbauten erzielen im Bestand die höchsten Mieten in Heslach und dem aufstrebenden Degerloch.
- Diese Objekte und Wohnungstypen erzielen auch in Stöckach und Villa Berg die höchsten Mieten und sorgen für eine dynamische Mietentwicklung seit 2013. In Untertürkheim treibt besonders eine Zielgruppe die Mieten in die Höhe: Insbesondere zahlungskräftige Familien sind an den großen und teils teuren Objekten in ruhigen Wohnsiedlungen interessiert.
- Es ist schließlich das verfügbare Angebot, das die Rangfolge der teuersten Stadtteile bis zu einem gewissen Grad mitbestimmt und den dringenden Bedarf an modernen und neuwertigen Wohnungen verdeutlicht. Das Image der Stadtteile ist für viele Nachfragende zunehmend irrelevant: Wichtiger sind vielmehr Verfügbarkeit, Zuschnitt, Qualität und Anbindung. →

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH WOHNLAGEN (€/m²)

sehr gut (+36%) gut (+46%) durchschnittlich (+46%)
einfach (+48%) gesamt (+44%)



Quelle: IDN Immodaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)

Durchschnitt oberes Segment



Quelle: IDN Immodaten GmbH

MARKT FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

WEITERHIN HOHE DYNAMIK

- Wie sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in den letzten Jahren entwickelt und gewandelt hat, kann am Verlauf der Angebotspreise für Eigentumswohnungen abgelesen werden. Von 2013-2017 waren es vor allem die sehr guten Lagen, in denen die Preise überdurchschnittlich stiegen (74%), während die übrigen Lagen etwas moderater zulegten (46-57%).
- Seit 2017 kletterten die Preise in der Top-Lage nur noch rund 8% auf zuletzt 5.450 €/m² im Mittel. Von einer nachlassenden Dynamik ist in den anderen Lagen hingegen nichts zu spüren (20-22%). Besonders die einfachen Lagen verteuerten sich deutlich und übertrafen mittlerweile die 4.000 €/m²-Marke.
- Die Teillage Killesberg/Am Bismarckturm verzeichnet als Premiumlage jedoch unverändert eine hohe Dynamik. Hier kommen zwar nur wenige Wohnungen auf den Markt, aber dank repräsentativer, großer Wohnungen in neueren Objekten liegt das mittlere Preisniveau bei rund 6.750 €/m². Für einige exklusive Wohnungen werden sogar über 10.000 €/m² gefordert.



Killesberg / Am Bismarckturm besonders
hochpreisig

Lagen in 2. Reihe mit hoher Dynamik

Umland spürt den Nachfragedruck

ANGEBOTSPREISE (BESTAND) 2019 IN DEN ABSOLUTEN PREMIUMLAGEN



Killesberg /
Am Bismarckturm



Europaviertel /
Mitte



Karlshöhe



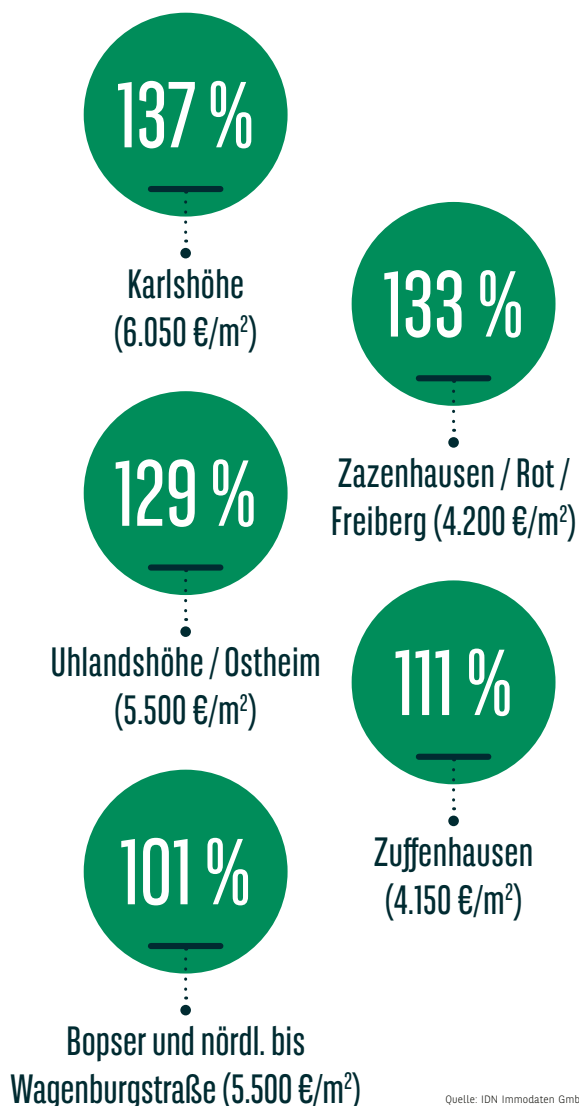
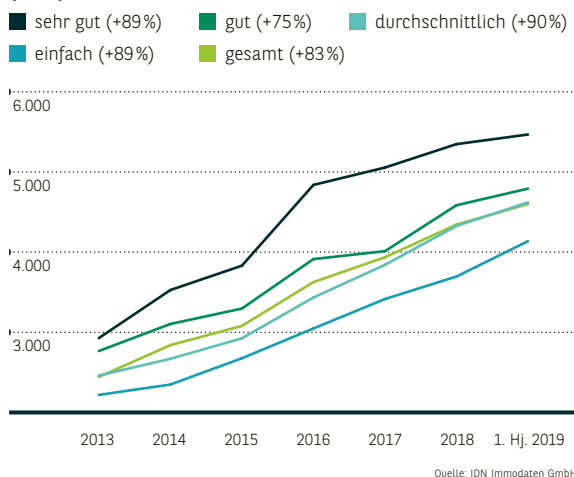
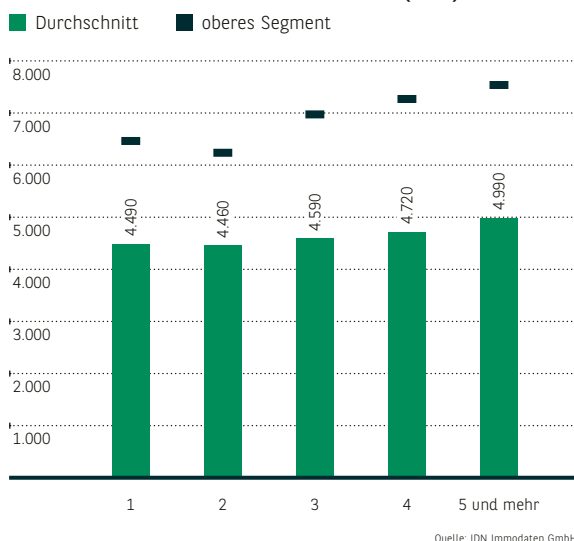
Pragfriedhof /
Weissenhof



Vaihingen

Quelle: IDN Immodaten GmbH

Foto: shutterstock/Sina Ettmer

STADTTEILE MIT DER HÖCHSTEN PREISDYNAMIK 2013-2019
(PREIS 2019, €/m²)

ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE ETW IN DEN WOHLNLAGEN
(€/m²)

ANGEBOTSPREISE NACH ZIMMERZAHL 2019 (€/m²)


- Spitzenpreise orientieren sich dabei jedoch nicht mehr nur an den sehr guten Lagen. Es sind vielmehr verschiedene Wohnungstypen in guten Mikrolagen, die das lokale Preisniveau beeinflussen. Beliebt sind beispielsweise großflächige, moderne Dachausbauten. Sie sorgen etwa auf der Karlshöhe – zusammen mit neuen Objekten – für ein durchschnittliches Preisniveau von über 6.000 €/m².
- Im Bereich Pragfriedhof erzielen neben attraktiven, sanierten Altbauten und neuen Wohnungen auch einige Nachkriegsbauten mit solider Ausstattung hohe Preise. Diese praktisch geschnittenen und oft WG-tauglichen Wohnungen stellen ein beliebtes Anlageprodukt dar.
- Größere Wohnungen in ruhigen Wohnvierteln stehen auf den Wunschlisten junger Familien. In den beliebten Höhenlagen sind sie jedoch kaum verfügbar und erschwinglich, sodass Randlagen und das Stuttgarter Umland immer stärker in den Fokus rücken. Vaihingen wird immer beliebter, weshalb sich etwa die Wohnungspreise seit 2013 auf rund 5.900 €/m² verdoppelt haben, denn neuwertige, größere Wohnungen in kleinen Mehrparteienhäusern und klassischen Wohnsiedlungen treffen auf eine breite Nachfrage. Auch in Zazenhausen, Rot oder Zuffenhausen steigen die Preise sehr stark an, sodass auch hier mittlerweile die 4.000-€/m²-Marke übertroffen wird.



Vom Kessel bis zum Weinberg:
Im gesamten Stuttgarter Stadtgebiet steigt die Nachfrage.



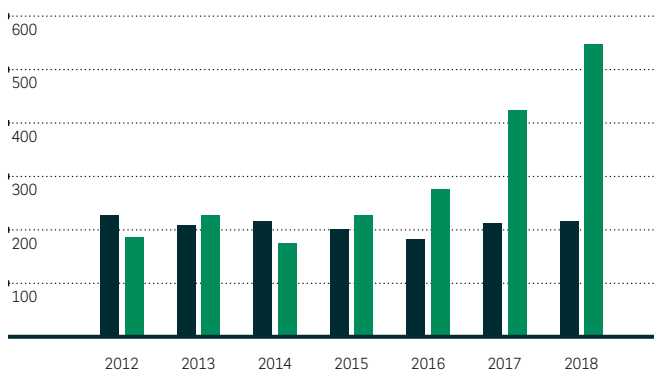
MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

KNAPPES ANGEBOT TRIFFT AUF HOHE NACHFRAGE

- Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist in Stuttgart hart umkämpft. Auf der Angebotsseite ist zwar zuletzt wieder etwas Bewegung zu beobachten, und die Zahl der registrierten Verkäufe von Mehrfamilienhäusern ist im Jahr 2018 leicht auf 214 Objekte gestiegen. Grundsätzlich ist die Nachfrage im gesamten Stadtgebiet jedoch um ein Vielfaches höher.
- Die günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen befeuern das Investoreninteresse ebenso wie die positive Marktentwicklung Stuttgarts. Die mittelfristig anhaltende Wohnungsknappheit trägt ebenfalls zum spürbaren Nachfrageüberhang bei.
- Es ist nicht verwunderlich, dass im gesamten Stadtgebiet steigende Preise zu beobachten sind. Der Geldumsatz im Bereich Mehrfamilienhäuser ist folgerichtig gestiegen und ist mit 545 Mio. € doppelt so hoch wie noch 2016. Insbesondere Mehrfamilienhäuser mit einem geringen Gewerbeanteil haben hier zu einem Anstieg des Volumens geführt.
- Die Angebotsknappheit zeigt sich auch in der Entwicklung der Multiplikatoren, die im Vergleich der A-Standorte inzwischen zu den höchsten Werten zählen. Für Neubauobjekte wird im Schnitt etwa das 29,5-Fache der Jahresnettokaltmiete erzielt. Im Bestand liegt der Wert für ein Wohnhaus in marktüblichem Zustand inzwischen beim rund 30-Fachen. Höher sind die Werte für Objekte in Top-Zustand und in exponierter Lage, für die Vervielfältiger von 35 (Bestand) oder 32 (Neubau) erzielt werden.
- Die Preise, die für die Neubauobjekte gezahlt werden müssen, liegen aktuell im Schnitt bei rund 6.500 €/m², in der Spitze werden auch mal rund 7.750 €/m² gezahlt. Für Bestandsobjekte werden im Mittel ca. 3.250 €/m² verlangt. Insgesamt ist im weiteren Jahresverlauf nicht mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen. Lediglich in den absoluten Spitzenbereichen scheint langsam eine Seitwärtsbewegung der Preise einzusetzen. ■

VERKÄUFE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN

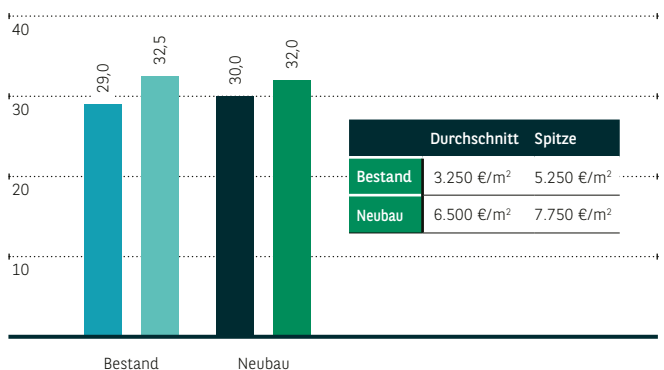
■ Verkäufe (Anzahl) ■ Geldumsatz (in Mio. €)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Stuttgart

VERKAUFSFAKTOREN UND PREISE PRO m² 2019

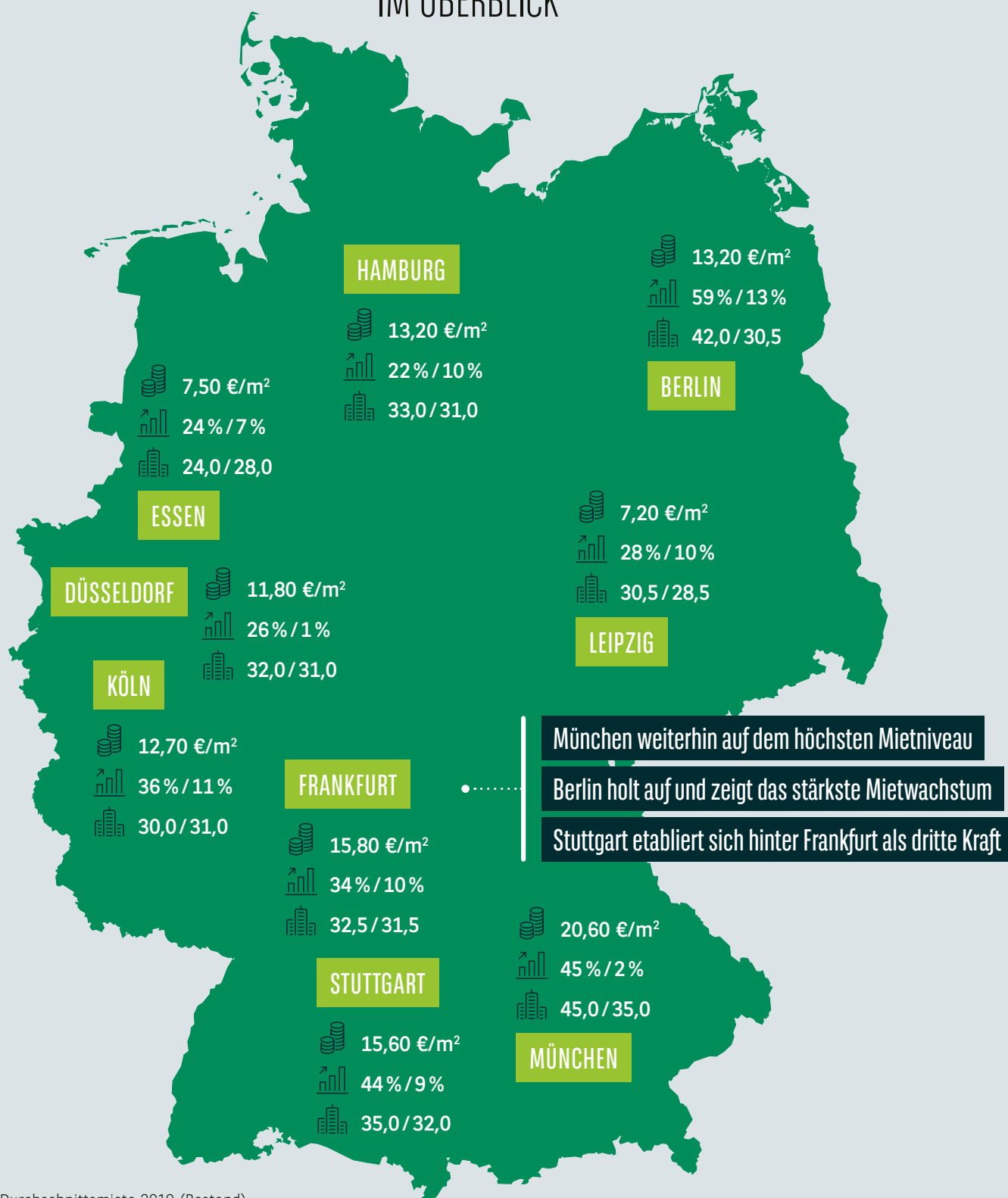
■ Bestand Durchschnitt ■ Bestand Spitze
■ Neubau Durchschnitt ■ Neubau Spitze



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

STANDORTE

IM ÜBERBLICK



Durchschnittsmiete 2019 (Bestand)
 Miententwicklung (Bestand): 2013-2019 / 2017-2019
 Verkaufsfaktoren (Spitze Bestand / Spitze Neubau)