

Anlagemarkt Stuttgart Investment market Stuttgart



Stabiler Immobilienstandort

Als Anlagestandort für Immobilien gilt die Landeshauptstadt immer schon als relativ stabil mit geringen Preisschwankungen. Was unterscheidet Stuttgart dabei von anderen Großstädten?

Die Landeshauptstadt hat – wenn man es so sehen will – durch ihre topografische Lage ein Manko, dem man natürlich auch etwas Positives abgewinnen kann.

Weil Stuttgart sich weder in die Höhe noch in die Breite beliebig ausdehnen kann, gibt es in der Regel kein Überangebot an Grundstücken und deshalb auch stets zu wenig Neubauten. Das führt dazu, dass die Preise schon immer stabil waren und weiterhin bleiben werden.

Strong real estate location

As investment location for real estates the regional capital has always been relatively strong with just little volatility. What distinguishes Stuttgart thus from other major cities?

The regional capital has – if you want to look at it from that point of view – a drawback due to its topographic location, which may also have positive effects.

As Stuttgart may not stretch arbitrarily neither in width or height, there is as a rule no oversupply in estates and thus always a shortfall of new buildings. This results in the fact that prices have always been and will remain stable.

Condominiums (approx. 60 – 100 m ²)	€/m ²
Fit out: common – normal	1,450.00 – 3,500.00
Fit out: normal – very good	2,500.00 – 6,600.00

Rents (approx. 60 – 100 m ²)	€/m ²
Fit out: common – normal	6.50 – 10.50
Fit out: normal – very good	9.50 – 15.00

The demand for attractive commercial investment property in Stuttgart is still higher than the supply.

On the commercial market project developments have in the past only been realized after having achieved a good pre-letting rate. This is a conservative but for the investor very secure approach, which results in stable rents and low vacancy quotas.

On the residential investment market the lack of real estates and the effects on the residential market are even more no-





Eigentumswohnungen (ca. 60 – 100 m ² Wfl.)	€/m ²
Ausstattung: einfach – normal	1.450,00 – 3.500,00
Ausstattung: normal – sehr gut	2.500,00 – 6.600,00

Wohnungsmieten (ca. 60 – 100 m ² Wfl.)	€/m ²
Ausstattung: einfach – normal	6,50 – 10,50
Ausstattung: normal – sehr gut	9,50 – 15,00

Die Nachfrage nach attraktiven gewerblichen Anlageimmobilien ist in Stuttgart nach wie vor größer als das Angebot.

Im Gewerbebereich wurden in der Vergangenheit Projektentwicklungen erst mit Erreichen eines guten Vorvermietungsstandes realisiert. Ein konservativer, aber für Anleger sehr sicherer Ansatz, der auch zu stabilen Mietpreisen und geringen Leerstandsquoten führt.

Im Wohninvestitionsbereich zeichnet sich der Mangel an Grundstücken und die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt noch deutlicher ab. Die Prognosen, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren fehlen, liegen zwischen 15.000 und 30.000 Stück.

Daraus ergibt sich, dass die Vermietung auch in Zukunft kaum Probleme machen wird. Die Wohnungsleerstandsquote liegt nach Marktforschungsinstituten bei unter zwei Prozent, ein Mietausfallrisiko ist also auf ein Minimum begrenzt und macht Investitionen beispielsweise in Mehrfamilienhäuser sehr sicher.

Kaufpreisfaktoren

Wohnanlagen/Mehrfamilienhäuser

Lage/Gebäude: einfach	Faktor 14 – 18
Lage/Gebäude: mittel	Faktor 15 – 20
Lage/Gebäude: gut	Faktor 18 – 27

ticeable. For the years to come has been forecasted a lack of apartments in the amount of 15,000 and 30,000.

As a result letting will hardly cause any problems in the future. The apartment vacancy quota is under two per cent according to market research institutions; a default risk is thus limited to a minimum and makes investments, e.g. in apartment buildings, very secure.

Purchase price factors

Housing estates / apartment buildings

Location/building: common	factor 14 – 18
Location/building: average	factor 15 – 20
Location/building: good	factor 18 – 27

Office rents

	€/m ²
Location/building: common	5.00 – 7.00
Location/building: average	8.00 – 10.00
Location/building: good	10.00 – 17.00

Retail rents

	€/m ²
Location: 1a/b up to approx. 100 m ²	35.00 – 220.00
Location: 1a/b more than 100 m ²	20.00 – 160.00
Location: suburbs up to approx. 100 m ²	10.00 – 30.00
Location: suburbs more than 100 m ²	8.00 – 25.00

For the future higher rents may be expected in nearly any sector.

This is valid in particular for residential rents, as the lack of apartments will have to result in higher rents. Other major



WEIMAREAL eine Projektentwicklung von Hildenbrandt

cities already have higher residential rents; Stuttgart is following slowly but surely.

The compared to other cities high real estate prices – due to a lack of developable land – and the moderate rents result among others in a lower but more secure initial yield.

Purchase price factors for office and commercial buildings

Location: 1a	factor 17 – 20
Location: 1b	factor 14 – 18
Location: 2/sub location	factor 12 – 16

Büromietpreise	€/m ²
Lage/Gebäude: einfach	5,00 – 7,00
Lage/Gebäude: mittel	8,00 – 10,00
Lage/Gebäude: gut	10,00 – 17,00

Einzelhandelsmietpreise	€/m ²
Lage: 1a/b bis ca. 100 m ²	35,00 – 220,00
Lage: 1a/b über 100 m ²	20,00 – 160,00
Lage: Nebenzentren bis ca. 100 m ²	10,00 – 30,00
Lage: Nebenzentren über 100 m ²	8,00 – 25,00

This publication is intended for general information. The information contained in this market report is based mostly on publicly accessible sources. We may not assume liability for the correctness or completeness of the data.

In der Zukunft kann in fast allen Sektoren mit höheren Mieteinnahmen gerechnet werden.

Dies trifft für Wohnungsmieten im besonderen Maße zu, da der Mangel an Wohnungen zu höheren Mieten führen muss. Andere Großstädte haben bereits höhere Wohnungsmieten, Stuttgart zieht langsam, aber sicher hinterher.

Die im Vergleich zu anderen Städten – wegen des knappen Baulandes – hohen Grundstückspreise und die moderaten Mieten führen unter anderem zu einer niedrigeren aber auch sicheren Anfangsrendite.

Kaufpreiskriterien Büro- und Geschäftshäuser

Lage: 1a	Faktor 17 – 20
Lage: 1b	Faktor 14 – 18
Lage: 2/Nebenlagen	Faktor 12 – 16

Diese Publikation dient der allgemeinen Information. Die in diesem Marktbericht enthaltenen Informationen, beruhen zumeist auf öffentlich zugängliche Quellen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.

Ihr Partner in Stuttgart Your partner in Stuttgart



Hildenbrandt Immobilien GmbH
Gutenbergstraße 6
70176 Stuttgart

Erich Hildenbrandt: +49 (0)711 / 66 79-200
Volker Zeller: +49 (0)711 / 66 79-208

Fax: +49 (0)711 / 66 79-257
E-Mail: info@hildenbrandt.de
Website: www.hildenbrandt.de