



**Marktreport 2020/2021 · Stuttgart**  
**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# STUTTGART



**614.599**

Bevölkerung  
+ 3,7 % (zu 2014)



**27.277 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
112,5 (Kaufkraftindex)



**1.486**

Baufertigstellungen  
- 19,5 % (zu 2018)



**0,5%**

Leerstandsquote  
17,7 (Leerstandsindex)



**13,83 EUR/m²**

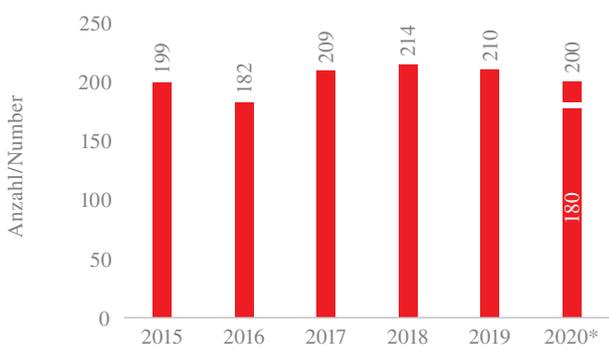
Ø-Angebotsmiete  
+ 2,6 % (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

Auf dem Stuttgarter Zinshausmarkt wurde im Jahr 2019 ein Transaktionsvolumen von rund 356 Mio. Euro erreicht. Damit konnte zwar nicht an das Rekordjahr 2018 angeknüpft werden, das Ergebnis liegt jedoch rund 8,5% über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Die anhaltend hohe Nachfrage wird anhand der Leerstandsquote von 0,5% deutlich, die zu den bundesweit niedrigsten zählt. Mangels verfügbarer Bauflächen wird es in der Landeshauptstadt zunehmend schwierig, den Wohnungsbedarf durch Neubauprojekte zu decken. So ist die Zahl der Baufertigstellungen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Fünftel gesunken. Wohnungssuchende weichen wegen des begrenzten Angebots in Stuttgart auf Mietwohnungen im Umland aus.

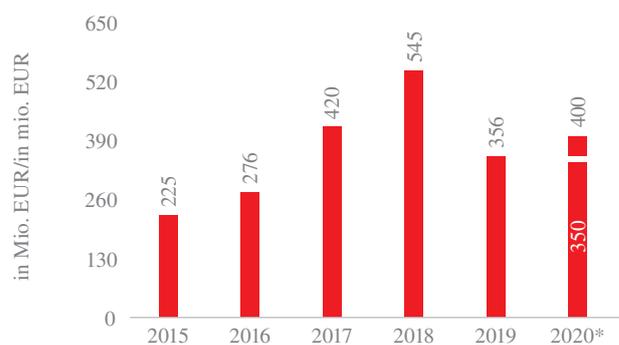
In 2019 the mixed-use residential investment property market in Stuttgart generated a transaction volume around 356 million euros. Although this result was not at the level of the previous record breaking year, nevertheless it was approx. 8.5% higher than the five-year average. The vacancy rate of 0.5%, one of the lowest in Germany, is a clear indication that demand in this segment continues to be strong. Due to the lack of building plots in Stuttgart it is becoming increasingly difficult to meet housing needs by building new properties. The number of completions in 2019 was around one-fifth lower than in the previous year. The housing shortage is causing prospective buyers and tenants to move their focus to rental apartments in the surrounding suburbs.

**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range  
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range  
Quelle:/Source: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Mieten und Preise im Bestand steigen weiterhin

Renditeorientierte Anleger, die in Stuttgart nicht zum Zug kommen, wenden sich auch weiterhin den Gemeinden in Stuttgarts Umgebung zu. Jedoch ist die Renditeaussicht im Umland gegenüber den Vorjahren gesunken, da die Mieten nicht an das Niveau der Landeshauptstadt heranreichen. Die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand hat im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr in allen Stadtbezirken zugenommen, mit Ausnahme von Stuttgart-West und Stuttgart-Mitte. Im Durchschnitt nahm die Angebotsmiete im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,6% auf 13,83 EUR/m<sup>2</sup> zu. Am stärksten stieg die Angebotsmiete in Stuttgarts Osten. Von Plieningen (+6,9%) über Stuttgart-Ost (+7,5%) und Bad Cannstatt (+6,3%) bis nach Mühlhausen (+12,2%) konnte eine überdurchschnittliche Zunahme beobachtet werden. Insbesondere Stuttgart-Ost ist wegen der zentrumsnahen Lage sowie einer organischen Quartiersentwicklung attraktiv, die dem Stadtbezirk ein modernes Image beschert hat.

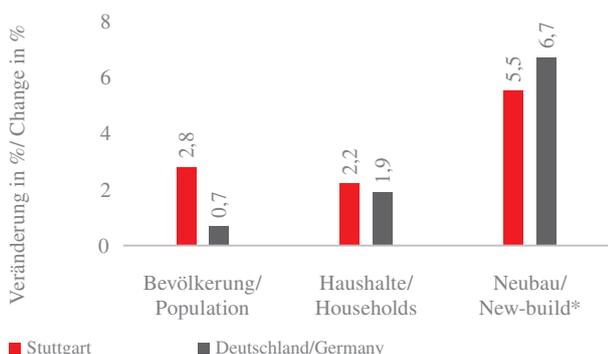
Zwar ist das Stuttgarter Marktgeschehen während der ersten Phase der Corona-Pandemie zwischen März und April 2020 kurzzeitig zum Erliegen gekommen, ein Verfall des Preisniveaus ereignete sich jedoch nicht. Ein größeres Potenzial besteht nach wie vor in mittleren und einfachen Lagen, wo zuletzt eine Anhebung der Preisspanne um rund 100 bis 200 EUR/m<sup>2</sup> registriert werden konnte. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohn- und Geschäftshäuser ist im ersten Halbjahr 2020 auf 13,83 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen, das entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum von rund 2,6%.

## Rents and prices for existing properties are still rising

Yield-oriented investors who are unable to find properties in Stuttgart are also turning their attention to towns and parishes on the city's periphery. Potential yields in these areas have, however, decreased in comparison to previous years since the rents which can be achieved are not as high as in Stuttgart. In the first half of 2020, the average basic rent for existing properties rose in all districts, except Stuttgart West and the city centre. Rents quoted in this period climbed by an average of 2.6% over the comparable period in 2019, to 13.83 euros/m<sup>2</sup>. This trend was most pronounced in the east of Stuttgart. Corresponding above-average increases were recorded in the area stretching from Plieningen (+6.9%) across Stuttgart East (+7.5%) and Bad Cannstatt (+6.3%) to Mühlhausen (+12.2%). Stuttgart East is a particularly attractive option thanks to its proximity to the city centre and organic growth; the latter has given the district a modern image.

Although market activity in Stuttgart temporarily ground to a halt in March and April 2020 during the first phase of the corona pandemic, this has not impacted prices going forward. Average and basic locations continue to offer excellent opportunities, with a recent study showing that prices in these areas had risen by approximately 100 to 200 euros/m<sup>2</sup>. The average rent quoted for residential investment properties in Stuttgart in the first half of 2020 increased to 13.83 euros/m<sup>2</sup> – a rise of about 2.6% over the previous year.

### Prognose: Wohnungsnachfrage 2030 Forecast: Housing demand 2030



\* Benötigte Wohnungen in Relation zum Wohnungsbestand 2018/  
Housing demand in relation to housing stock 2018

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

### Rendite versus Inflation Yield versus inflation



Quelle:/Source: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

## Angebotsmieten 2020\* Quoted rents 2020\*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Süd	286	14,63 (+2,8%)	8,50 – 20,00	17,28
West	429	14,49 (-0,5%)	8,60 – 20,00	17,83
Ost	296	14,48 (+7,5%)	9,60 – 20,20	16,06
Nord	187	13,97 (+3,6%)	8,30 – 20,30	17,65
Feuerbach	149	13,65 (+2,6%)	9,20 – 18,30	16,50
Möhringen	159	13,37 (+3,7%)	9,40 – 18,60	16,35
Mitte	332	13,34 (-9,7%)	6,50 – 19,20	19,00
Vaihingen	147	13,34 (+4,1%)	9,30 – 18,00	17,18
Plieningen	67	13,13 (+6,9%)	9,70 – 18,80	16,91
Sillenbuch	100	13,09 (+2,5%)	7,80 – 19,30	16,99
Zuffenhausen	162	12,93 (+6,6%)	8,90 – 19,40	14,92
Bad Cannstatt	346	12,92 (+6,3%)	8,80 – 18,10	14,07
Weilimdorf	107	12,71 (+3,1%)	9,20 – 16,30	13,57
Mühlhausen	98	12,17 (+12,2%)	8,30 – 15,60	–

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

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

### Nachfrage schafft Spitzenpreise

### Demand results in top prices

Der Stuttgarter Markt für Wohn- und Geschäftshäuser hat sich als sehr robust und von der Pandemie bisher unbeeindruckt erwiesen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch, da sie mehr Investitionsicherheit als andere Anlagealternativen bieten. Daher können für den Verkauf von Anlageobjekten aktuell Höchstpreise erzielt werden. Eigentümer erkennen dies und legen, zusätzlich bedingt durch Unsicherheiten in der politischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, eine latent erhöhte Verkaufsbereitschaft an den Tag. Wegen der hohen Zahlungsbereitschaft der Käufer und der zunehmenden Dynamik auf der Angebotsseite geht Engel & Völkers Commercial im Jahr 2020 von einem soliden Transaktionsvolumen zwischen 350 und 400 Mio. EUR aus.

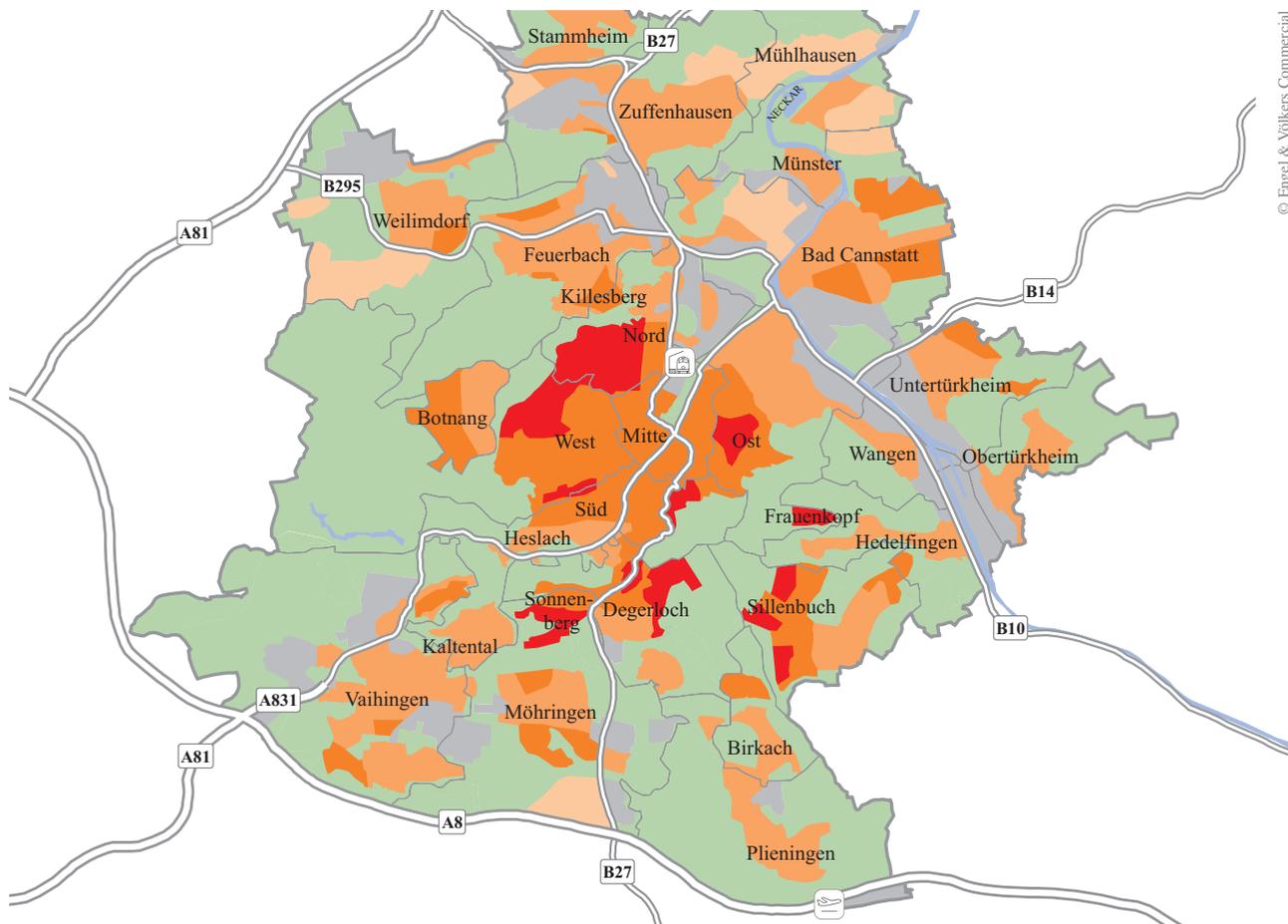
Stuttgart's market for residential investment property has proven to be very robust, with the pandemic having little impact on it to date. Demand for residential property continues to be strong since it represents a more secure investment than other possible options. The investment properties which are currently coming onto the market are thus achieving top prices. Owners have taken note of this development and are displaying a higher underlying willingness to sell. This trend has been further reinforced by the uncertain political and macro-economic situation. In combination with the pronounced willingness of buyers to pay the prices which are being demanded, the increasing dynamic on the supply side leads Engel & Völkers Commercial to forecast a solid transaction volume between 350 and 400 million euros in 2020.



*Fehlender Wohnraum prägt nach wie vor den Stuttgarter Markt – grob geschätzt werden rund 10.000 Wohnungen benötigt, um die Bedarfe zu decken. Dementsprechend ist es kaum verwunderlich, dass Wohnungssuchende weiterhin ihr Glück im Umland suchen. Da die Mieten aber in Stuttgart im Verhältnis zu den Kaufpreisen weniger stark steigen, ist mit einer Stagnation der Renditen am Markt für Wohn- und Geschäftshäuser zu rechnen, was zu einer latent höheren Verkaufsbereitschaft führt.*

Andre Dohm, Engel & Völkers Commercial Stuttgart

## Stuttgart - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Stuttgart - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	<span style="color: red;">■</span>	24,0 – 33,0	28,0 – 35,0	28,0 – 35,0	→
Multiplier	<span style="color: orange;">■</span>	20,5 – 26,0	23,0 – 28,0	23,0 – 28,0	→
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	19,0 – 24,0	21,0 – 26,0	21,0 – 26,0	→
	<span style="color: #f08080;">■</span>	17,0 – 22,0	20,0 – 23,5	20,0 – 23,5	↗
Preis EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: red;">■</span>	3.200 – 5.100	3.400 – 5.350	3.300 – 5.400	→
Price in EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span>	2.700 – 4.200	2.900 – 4.450	2.900 – 4.500	→
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	2.000 – 3.500	2.200 – 3.800	2.400 – 3.900	↗
	<span style="color: #f08080;">■</span>	1.750 – 2.700	2.000 – 2.850	2.100 – 3.100	↗

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: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). 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: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). 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](mailto:StuttgartCommercial@engelvoelkers.com)**

[www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial](http://www.engelvoelkers.com/stuttgartcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**