



Immobilien Insights

Marktbericht Stuttgart 2021

Starke Wohnraumnachfrage

Marktentwicklung Stuttgart



Stuttgart ist die sechstgrößte Stadt der Bundesrepublik und gilt aufgrund ihrer Bedeutung als politisches und wirtschaftliches Zentrum von Baden-Württemberg als attraktiver Wohnstandort. Sowohl in Stuttgart selbst als auch im Umland finden sich zahlreiche Unternehmen insbesondere aus den Bereichen Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zuliefererindustrie. Beispiele hierfür sind die Daimler AG, Bosch und Porsche. Insgesamt sind 524.000 Menschen in Stuttgart erwerbstätig, nahezu 100.000 Menschen pendeln hierzu aus dem Umland in die Stadt.

Der Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt ist als Folge von einem starken Nachfrageüberhang geprägt, was die Stadt auch als Investitionsstandort attraktiv macht. Die Einwohnerzahl ist seit 2014 um 3,7 Prozent auf aktuell 614.500 Menschen gestiegen. Stuttgart hat eine geringe Leerstandsquote von nur 0,5 Prozent. Dieser Umstand reflektiert sich in den seit Jahren kontinuierlich steigenden Kauf- und Mietpreisen.

Im zweiten Quartal 2020 zahlten Käufer für bestehende Eigentumswohnungen durchschnittlich 4.809 Euro/m², was einer Preissteigerung von 34,8 Prozent gegenüber dem Jahr 2016 entspricht. Bei Neubauim-

mobilien stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise zwischen 2019 und dem zweiten Quartal 2020 auf 7.772 Euro, mit einem Anstieg von 33,7 Prozent innerhalb der letzten fünf Jahre. Auch die Mietpreise für Neubauten stiegen seit 2016 um 24,2 Prozent auf durchschnittlich 16,80 Euro/m². Im gleichen Zeitraum stiegen Mieten im Bestandssegment um rund 21 Prozent auf durchschnittlich 13,73 Euro/m².

Eine noch stärkere Preisentwicklung findet sich auf dem Markt für Einfamilienhäuser: Im zweiten Quartal 2020 kostete ein Einfamilienhaus durchschnittlich 1.333.936 Euro, was einem Anstieg von 19,9 Prozent im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 entspricht.

Aufgrund des stetigen Einwohnerzuwachses kann auch in Zukunft von einer starken Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ausgegangen werden. Die derzeitige Bauaktivität kann den Nachfrageüberhang derzeit nicht bedienen, in den letzten Jahren ging die Zahl fertiggestellter Wohnungen sogar von mehr als 2.000 Wohnungen jährlich auf 1.486 Wohnungen im Jahr 2019 zurück. Unter diesen Voraussetzungen ist eine weitere Preissteigerung sehr wahrscheinlich.

STUTT GART



614.599

Bevölkerung
+ 3,7% (zu 2014)



27.277 EUR

Kaufkraft pro Kopf
112,5 (Kaufkraftindex)



0,5%

Leerstandsquote
17,7 (Leerstandsindex)



5.235 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+7,7% (zu 1. Hj. 2019)



1.133.936 EUR

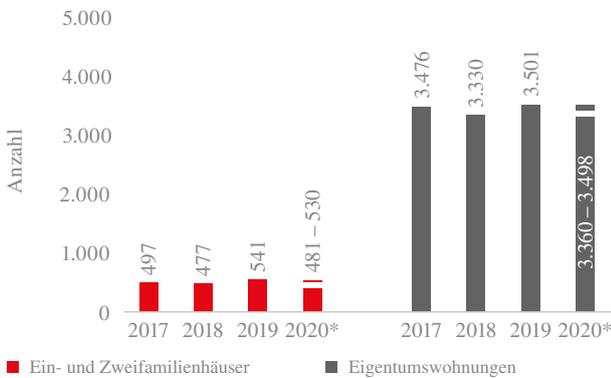
Ø-Angebotspreis EFH
+ 19,9% (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt Stuttgart, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs ist eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Von der Knappheit an Bauland profitieren der Stadtrand und das Umland, wo die Preise inzwischen ebenfalls deutlich steigen. Ein Preisanstieg von fast 20% im Segment der

Ein- und Zweifamilienhäuser ist ebenfalls auf steigende Beliebtheit der Randlagen zurückzuführen. Nicht zuletzt durch das gute Angebot an Arbeitsplätzen wird ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Stuttgart bestehen bleiben.

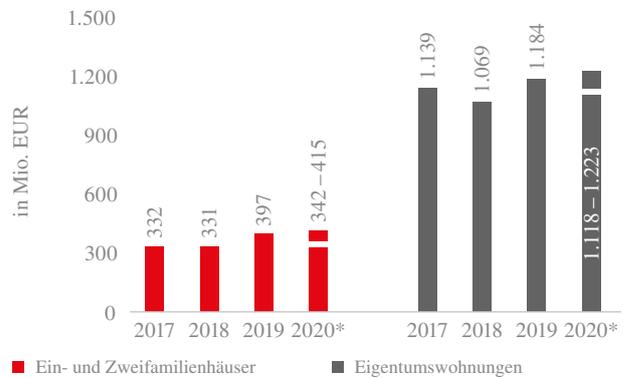
Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

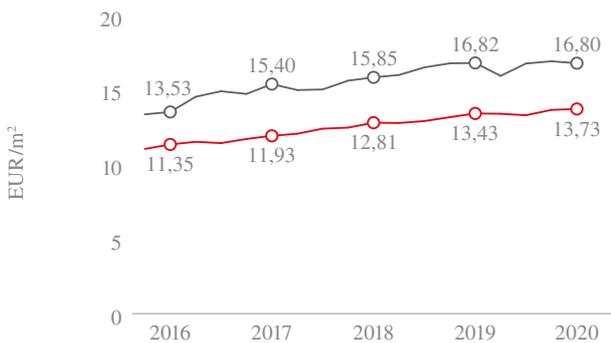
Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW



■ Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Eigentumswohnungen
* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



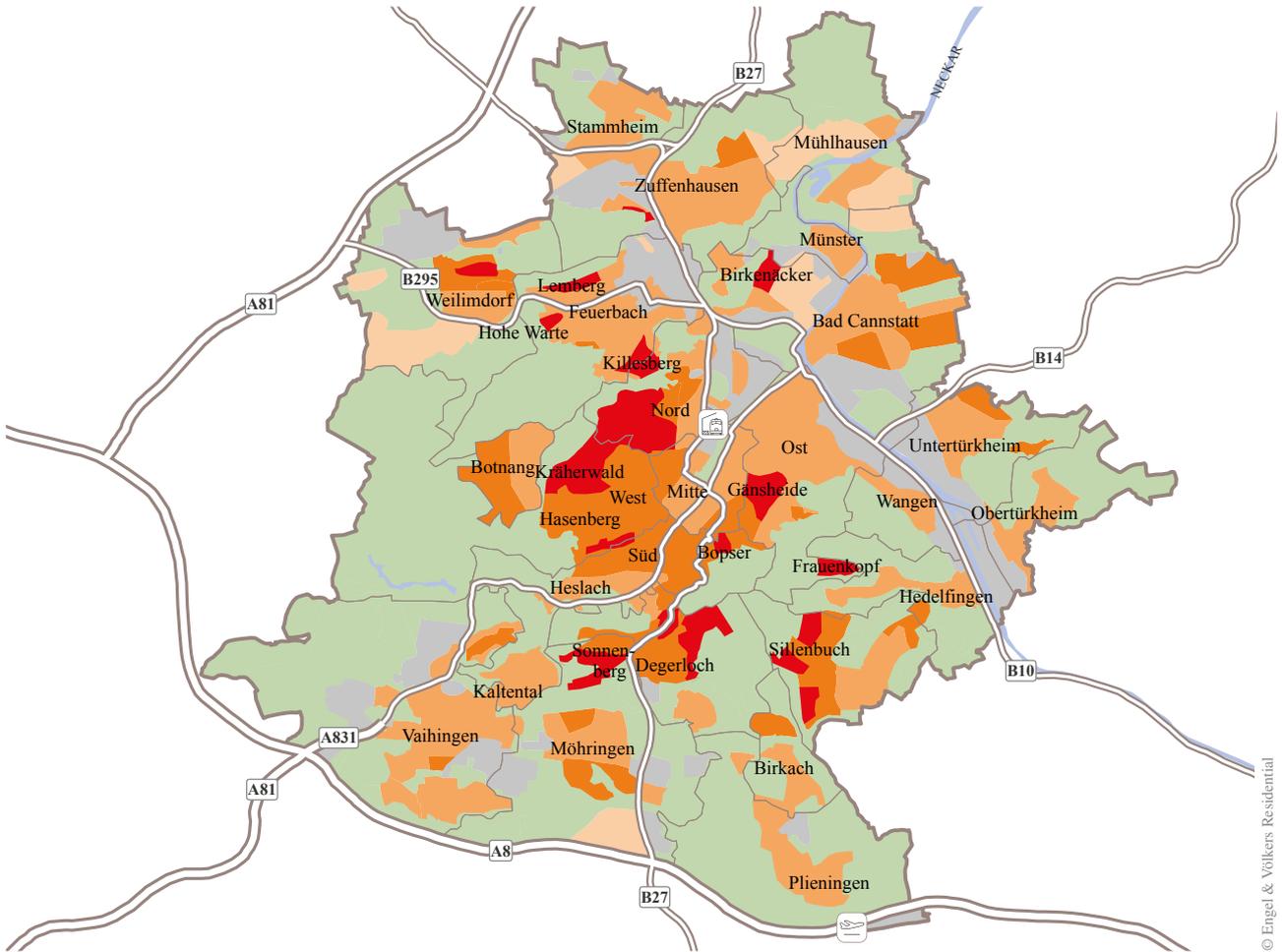
○ Bestand ○ Neubau
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



○ Bestand ○ Neubau
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

| | 2019 | 2020 | Prognose |
|--|-----------------------|-----------------------|----------|
| | 1.500.000 – 4.500.000 | 1.500.000 – 4.500.000 | → |
| | 800.000 – 2.500.000 | 800.000 – 2.500.000 | → |
| | 500.000 – 1.700.000 | 500.000 – 1.700.000 | → |
| | 380.000 – 1.000.000 | 380.000 – 1.000.000 | → |

Eigentumswohnungen in EUR/m²

| | 2019 | 2020 | Prognose |
|--|----------------|----------------|----------|
| | 5.800 – 13.000 | 5.800 – 13.000 | → |
| | 4.500 – 9.000 | 4.800 – 10.000 | → |
| | 3.800 – 7.500 | 3.800 – 8.000 | → |
| | 2.500 – 4.800 | 2.800 – 5.000 | → |

Quelle: Engel & Völkers Residential



Die Nachfrage nach Immobilien, vorwiegend zur Eigennutzung, ist in der Landeshauptstadt weiterhin deutlich größer als das Angebot. Trotz der Corona-Krise ist der Wohnimmobilienmarkt in Stuttgart stabil. Sinkende Kaufpreise sind daher nicht zu erwarten. Die Preise werden sich voraussichtlich auf dem aktuell hohen Niveau konsolidieren.

Stephan-Andreas Philipp und Thilo Preller, Engel & Völkers Stuttgart

Impressum

Herausgeber

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Str. 12
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis

© iStockphoto.com/nullplus
© iStockphoto.com/MissPassionPhotography
© Stuttgart - Haus der Geschichte Brunnen 4958

Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.ev-digitalinvest.de