

STUTT GART

WOHNINVESTMENT



Wohninvestments bleiben eine der attraktivsten Anlageklassen in Stuttgart

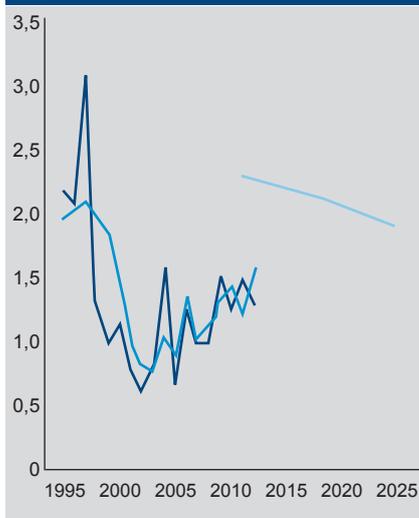
ACHIM SEEGER INVESTMENT WOHNEN | STUTT GART

ALEXANDER RUTSCH RESEARCH ANALYST | STUTT GART

STUTT GART IN ZAHLEN

Einwohner (12/2012):	578.876
Arbeitslosenquote (12/2012):	5,9 %
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (03/2012):	358.123
Kaufkraftkennziffer (2012):	117,6
Verfügbares Einkommen/ Kopf (2012):	22.357 €
Spitzenrendite Wohnen:	4,0 % - 4,5 %

WOHNUNGSANGEBOT UND -NACHFRAGE IN STUTT GART (IN 1.000 WOHN EINHEITEN)



Baugenehmigungen
Baufertigstellungen
Neubaubedarf

Das Jahr 2012 war durch ein außergewöhnlich hohes Transaktionsvolumen auf dem Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt geprägt. Mehr als 1,5 Mrd. € verteilen sich auf die Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen, Lager und Logistik sowie Objekte mit Mischnutzung oder Grundstücke. Im Vergleich zum Vorjahr (ca. 500 Mio. €) bedeutet dies eine Steigerung um mehr als 300 %. Einen bedeutenden Anteil an diesem Ergebnis hatten institutionelle Wohninvestments. Hier ist insbesondere der Verkauf des LBBW-Wohnportfolios an eine institutionelle Investorengruppe um die PATRIZIA Immobilien AG zu nennen.

Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Das Umfeld für Wohninvestments gestaltete sich in Stuttgart auch im Jahr 2012 äußerst attraktiv. Die traditionell niedrige Arbeitslosenquote lag gegen Ende des Jahres mit 5,9 % auf dem zweitniedrigsten Stand aller deutschen Großstädte und als Firmensitz weltweit bekannter Unternehmen wie Bosch, Porsche oder Daimler besitzt die Region eine große Anziehungskraft. Zudem bietet die Stadt als Wohnstandort eine ausgesprochen hohe Lebensqualität (Rang 2 in Deutschland)¹, was ihren Ausdruck in einer positiven Bevölkerungsprognose bis 2025 findet. Für den Wohninvestmentmarkt resultiert hieraus ein Ungleichgewicht, bei dem die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Insbesondere die zurückhaltende Aktivität im Projektentwicklungsbereich verhinderte in den vergangenen Jahren eine noch höhere Transaktionstätigkeit. Die Bedeutung der Assetklasse Wohnen für den Stuttgarter Immobilienmarkt bleibt jedoch ungebrochen.

Neben Bestandsobjekten stehen insbesondere Neubauprojekte im Fokus der Investoren. Aufgrund der latenten Inflationsangst sowie des anhaltend niedrigen Zinsniveaus ist sowohl seitens privater wie auch institutioneller Investoren eine rege Investitionstätigkeit am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt zu verzeichnen. Davon profitieren insbesondere Projektentwicklungen in Stuttgart und der Region, die sich bereits in einer frühen Planungs- bzw. Bauphase sowohl en bloc als auch im Teileigentum am Markt platzieren lassen. Dabei stehen Nutzer und Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren zunehmend im Wettbewerb.

¹DekaBank (2012)

Angebotsengpass fördert Attraktivität der Region. Aufgrund des äußerst limitierten Angebotes an wohnwirtschaftlichen Investments in der Landeshauptstadt besteht insbesondere seitens institutioneller Investoren die Bereitschaft auf Standorte in der Region auszuweichen. Beispielhaft zu nennen ist der neue Stadtteil „Flugfeld“ in Böblingen. In zentraler Lage zwischen den gewachsenen Mittelzentren Böblingen und Sindelfingen entstand in den vergangenen Jahren ein neuer Wohnstandort mit guter Anbindung an den ÖPNV wie auch den Individualverkehr. Das Zentrum des stadtnahen Quartiers bildet die grüne Mitte mit einem ca. ein Kilometer langen See. Sowohl private wie auch institutionelle Endinvestoren haben am Standort erheblich investiert. Auf institutioneller Seite waren dies beispielsweise die Hamburg Trust GmbH, die Patrizia Immobilien GmbH oder der Kommunale Versorgungsverband Baden-Württemberg. Weitere verkehrstechnisch an die Landeshauptstadt gut angebundene Standorte in der Region stehen im Fokus der Investoren. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise sieben moderne und großzügige Stadtvillen mit 58 Eigentumswohnungen zu nennen, die die Wilma Wohnen Süd GmbH mit dem Bauvorhaben „LevinPark“ in Leonberg verwirklichte. Hier wurden vielfältige Wohntypen von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung für Kapitalanleger bis zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung für Eigennutzer angeboten. Das Neubau-Ensemble entstand auf einem weitläufigen Grundstück mit altem Baumbestand und freien Grünflächen. Die Wohnungen konnten bereits lange vor Fertigstellung vermarktet werden.

Rückläufige Spitzenrenditen für Wohninvestments. Im Jahr 2012 war gegenüber dem Vorjahr ein weiterer Rückgang der Spitzenrendite für Wohninvestments auf ca. 4 % im Neubau zu verzeichnen. Damit liegt die Spitzenrendite für Wohninvestments unter dem Niveau gewerblicher Assetklassen (Einzelhandel 4,3 %; Büro 5,2

%). Angesichts der anhaltend angespannten Wohnraumsituation in der Landeshauptstadt und des sich hieraus ergebenden geringen Leerstandsrisikos, sind Investoren bereit, vergleichsweise geringe Anfangsrenditen zu akzeptieren. Zudem konnten Investoren in den vergangenen Jahren von signifikanten Wertsteigerungen profitieren. Insgesamt lässt sich festhalten, dass Wohnimmobilien einer geringeren Schwankung der Spitzenrendite unterliegen als gewerbliche Assets.

Geringe Neubautätigkeit aufgrund fehlenden Baulands. Der hohen Wohnraumnachfrage, insbesondere nach Neubau-Objekten in den zentralen Lagen Stuttgarts, stand in den letzten Jahren eine zu geringe Bautätigkeit gegenüber. Dies ist zurückzuführen auf die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland. Oftmals wurden mit Neubauprojekten auch nur bestehende Baulücken geschlossen, so dass die Gebäude in der Regel wenige Wohneinheiten umfassen.

Das aktuelle Wohnungsdefizit sowie die zukünftig zu erwartende Nachfrage nach Neubauobjekten, lassen für potentielle Investitionen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt auch in wirtschaftlich unruhigen Zeiten stabile Vermarktungserfolge erwarten. Vor allem die Standortqualität der Zentrumslagen übt bei einer attraktiven Ausstattung der Gebäude eine hohe Anziehungskraft aus, die vermehrt obere Einkommensgruppen anspricht.

Wohnungspreise steigen weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen in 2013 die Kaufpreise für projektierte innenstadtnahe Neubaueigentumswohnungen in Stuttgart weiter an. So nennt die aktuelle Studie zu Neubau-ETW-Projekten der BulwienGesa AG einen gewichteten durchschnittlichen Kaufpreis von 5.044 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr (4.960 €/m²) bedeutet dies eine Zunahme von ca. 1,7 %.² In besonders hochpreisigen Objekten konnten bislang – je nach

Lage und Ausstattungsniveau – bis zu 11.000 €/m² realisiert werden. Exemplarisch sind hier die neueren Entwicklungen am Höhenpark Killesberg zu nennen.

Neubauprojekte. Laut der BulwienGesa AG konnten am Stichtag 03. Mai 2013 insgesamt 23 Wohnprojekte in den innerstädtischen Teilmärkten Stuttgarts identifiziert werden, die sich entweder in Bau oder in Vermarktung befinden. Zusammen umfassen sie 389 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von ca. 43.700 m². Ein Großteil der Projekte befand sich zum Erhebungszeitraum in der Baufertigstellungsphase und wird bis Ende 2014 fertiggestellt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße war mit ca. 112 m² etwas geringer als im Vorjahr (ca. 121 m²).² Verglichen mit anderen deutschen Großstädten fällt die Neubautätigkeit von Wohnprojekten in Stuttgart traditionell eher unterdurchschnittlich aus. Ursächlich ist hierfür die topografische Lage, die aufgrund der Halbhöhenlage sowie der Kessellage nur eingeschränkt eine Bebauung der Freiräume zulässt.

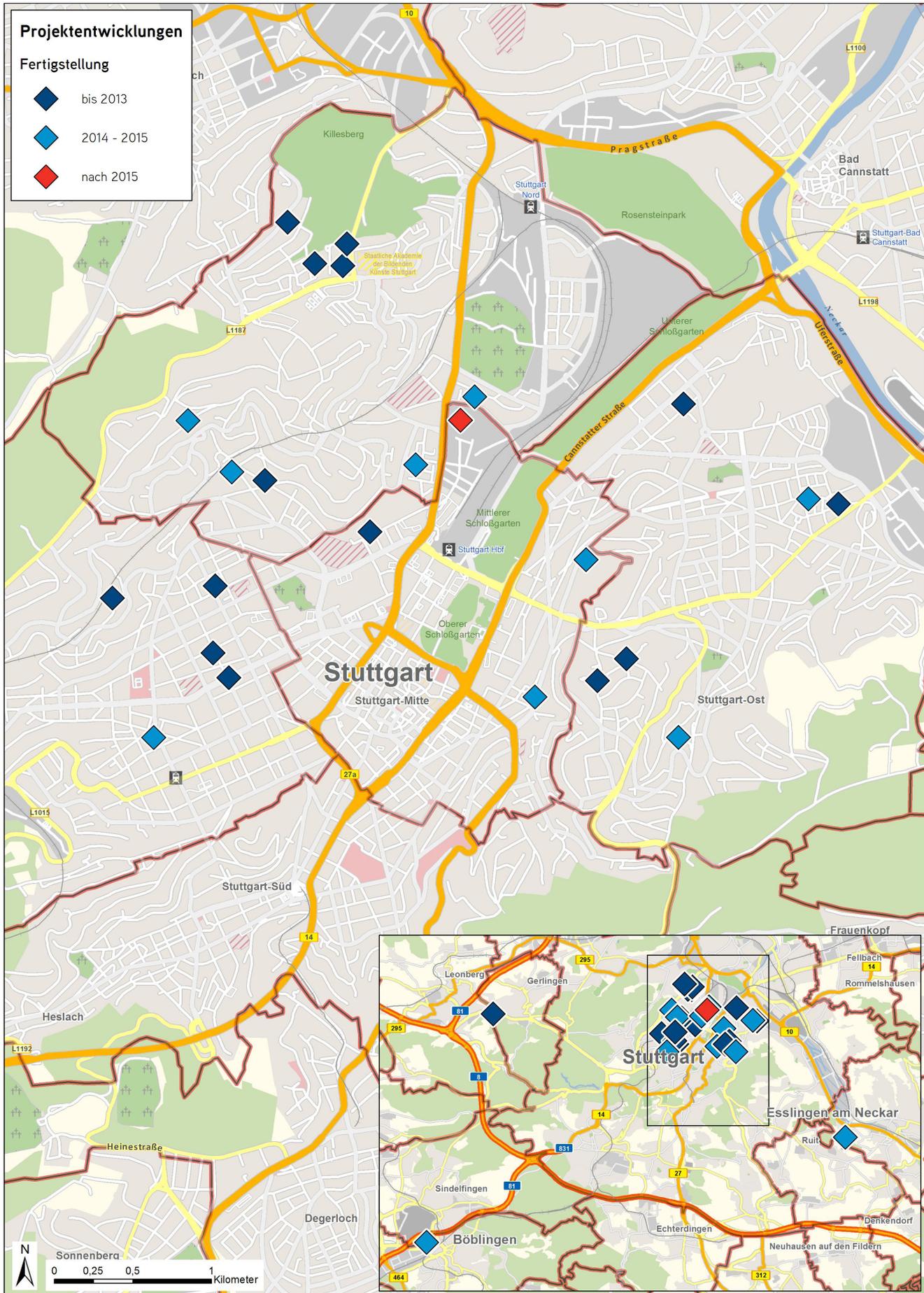
Räumliche Verteilung der Wohnprojekte. Mit 201 Wohneinheiten entfällt ein Anteil von mehr als 50 % auf die Teilräume der nördlichen Stuttgarter Innenstadt sowie Stuttgart Killesberg und Stuttgart Krähenwald. In diesen Teilmärkten finden sich Anfang Mai 2013 mit dem Think K (ca. 78 Eigentumswohnungen) und dem dritten Bauabschnitt des Wohnprojektes an der Vordernbergstraße/Im Kaisermer (ca. 46 Eigentumswohnungen) auch die Vorhaben mit den meisten Eigentumswohnungen. Keine Neubautätigkeit war im Frühjahr 2013 hingegen in den südlichen Innenstadtteilmärkten zu verzeichnen.² Außerhalb der Innenstadtbezirke sowie in der Region Stuttgart befinden sich aktuell bedeutsame Wohnprojekte in Esslingen, Leonberg und Böblingen.

²BulwienGesa AG; Marktstudie Neubau ETW Projekte (2013)

DER WOHNUNGSMARKT STUTTGART					
2012					
DURCHSCHNITTSPREISE		TOP WOHNLAGEN	GUTE WOHNLAGEN	MITTLERE WOHNLAGEN	EINFACHE WOHNLAGEN
Gewöhnliche Kaufpreisspanne für Einfamilienhäuser in €/m ²	Altbau	600.000 - 3.900.000	500.000 - 1.750.000	400.000 - 800.000	250.000 - 450.000
	Neubau	750.000 - 3.000.000	650.000 - 2.200.000	500.000 - 850.000	280.000 - 550.000
Gewöhnliche Kaufpreisspanne für Eigentumswohnungen in €/m ²	Altbau	3.500 - 8.500	2.300 - 7.000	1.800 - 3.300	1.100 - 2.800
	Neubau	3.900 - 10.300	3.000 - 7.800	2.400 - 4.000	2.000 - 3.000
Wohnungsmieten in €/m ²	Altbau	12,00 - 16,00	11,00 - 15,00	9,00 - 11,00	5,00 - 9,00
	Neubau	14,00 - 20,00	12,00 - 17,00	10,00 - 12,00	8,00 - 10,00

Quellen: Colliers International Stuttgart GmbH, Gruner + Jahr AG & Co. KG (Capital - Immobilienkompass)

Projektpipeline Wohnen Stuttgart



Quelle: Colliers International, Tom Tom, infas geodaten 2013, BulwienGesa AG

482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 140
Kanada: 42
Lateinamerika: 20
Asien/ Pazifik: 195
EMEA: 85

- € 1,5 Mrd. Umsatz weltweit
- 104 Mio. m² unter Management
- Über 13.500 Beschäftigte

COLLIERS INTERNATIONAL STUTTGART GMBH

Königstraße 5
70173 Stuttgart

TEL +49 711 22733-0
FAX +49 711 22733-44

FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Achim Seeger
Investment Wohnen
TEL +49 711 22733-32
E-MAIL achim.seeger@colliers.de



Alexander Rutsch
Research Analyst
TEL +49 711 22733-395
E-MAIL alexander.rutsch@colliers.de

Bildnachweis

Foto: Cloud N° 7
Quelle: Cloud N° 7 GmbH

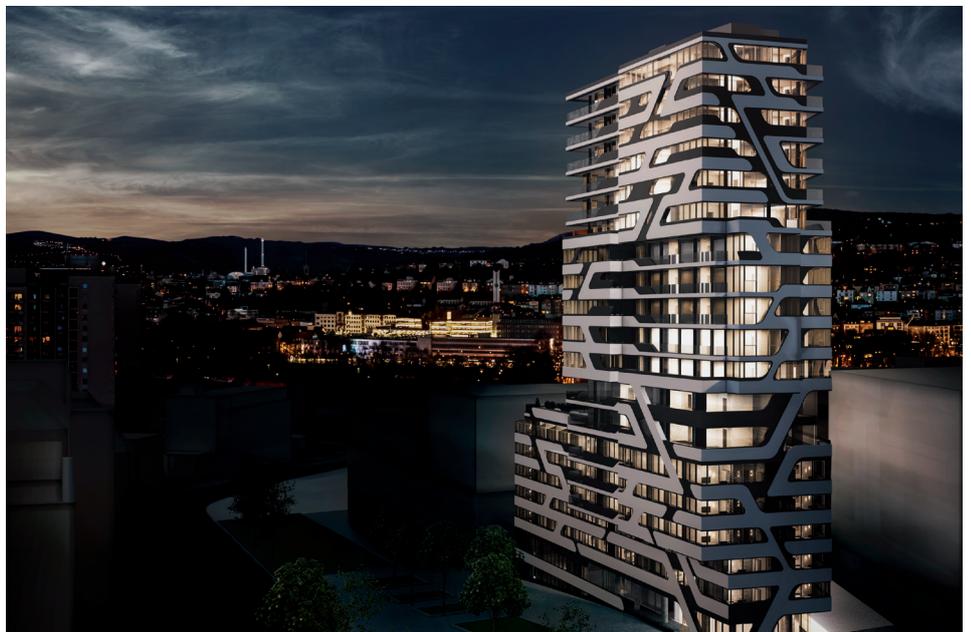
Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

© 2013 Colliers International Stuttgart GmbH



Accelerating success.

Cloud N° 7. Das aktuell wohl spektakulärste und auch exklusivste Wohn- und Hotelprojekt Stuttgarts ist das im Europaviertel entstehende Cloud N° 7. Auf dem ca. 2.000 m² großen Grundstück an der Heilbronner Straße/Ecke Wolframstraße wird mit ca. 62 Metern das höchste Gebäude im Europaviertel und eines der wenigen Wohnturmprojekte in Stuttgart dieser Größenordnung gebaut. Das 18 Stockwerke umfassende Gebäude beherbergt auf den ersten Etagen ein First-Class-Hotel der Steigenberger Hotels AG mit ca. 170 Zimmern. Auf den darüber liegenden Stockwerken mit herrlichem Ausblick finden insgesamt 58 Luxuswohnungen Platz, darunter ca. 26 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 30 m² und 300 m², ca. 30 Business-Appartements mit ca. 30 m² bis 60 m² sowie in den obersten beiden Stockwerken zwei Penthäuser mit jeweils 500 m² Wohnfläche. Ebenfalls wird auf dem Dach des Gebäudes eine Terrasse mit Snackbar entstehen, die nicht nur für die Bewohner zugänglich sein soll. Die Kaufpreise der Luxuswohnungen werden bei ca. 7.000 bis 14.000 €/m² liegen. Damit weist das Objekt die höchsten Kaufpreise in Stuttgart auf. Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die Fertigstellung wird für Sommer 2016 erwartet. Das Investitionsvolumen des Projektes liegt bei ca. 80 Mio. €. Ziel des Eigentümers ist eine internationale Kundenklientel. Hierfür wurde für die Wohnungen eine luxuriöse Ausstattung geschaffen sowie die Möglichkeit, am attraktiven Serviceangebot des integrierten Hotels zu partizipieren.



Cloud N° 7

Fazit und Prognose. Die steigenden Marktpreise für Wohneigentum in Stuttgart aber auch des näheren Einzugsgebietes reflektieren die zunehmende Nachfrage nach städtischem Wohnen durch Privatpersonen. Das anhaltend günstige Zinsniveau, die Unsicherheit über die Entwicklung des Euroraumes sowie die rege Wohnflächennachfrage, lassen für Investoren eine Kapitalanlage in Wohneigentum attraktiv erscheinen. Im Fokus stehen dabei insbesondere innerstädtische Wohnobjekte. Je nach Ausstattungsniveau und Mikrolage konnten für Luxusobjekte in den letzten Jahren daher beachtliche Preisanstiege verzeichnet werden. Die hohe Sicherheit, die in Stuttgart mit der Assetklasse Wohnen verbunden ist sowie die positiven Entwicklungschancen, werden dabei sowohl von nationalen als auch internationalen Investoren als ausgesprochen attraktiv beurteilt.