



STUTTGART

# RESIDENTIAL INVESTMENT

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IM ÜBERBLICK

---

2020 / 2021





## STANDORT

Eine Vielzahl an Großunternehmen und ein breiter Mittelstand stellen die Basis Stuttgarts als eine der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands dar. Zugleich ist die Stadt ein beliebter Wohnstandort. 2019 nahm die Zahl der Haushalte um 4.200 zu, während 1.486 neu gebaute Wohnungen im selben Jahr den niedrigsten Wert der letzten Jahre darstellen. Die Wohnungsnach-

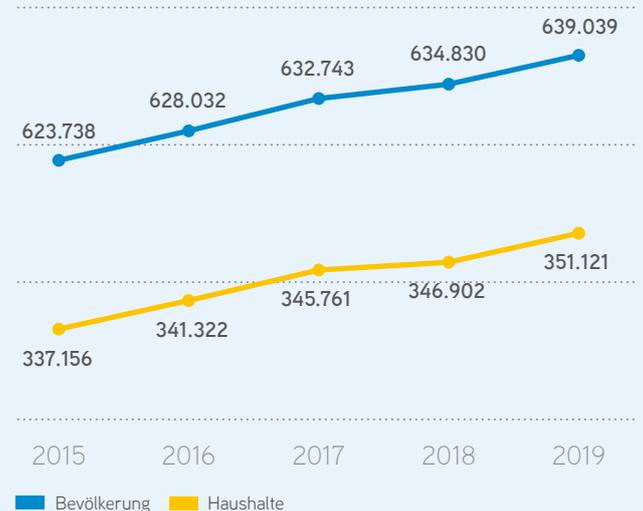
frage kann weiterhin nicht ausreichend bedient werden, bei zudem geringen Flächenpotenzialen in der Stadt. Die Neubaumieten haben ein hohes Niveau erreicht, mit dem sich die Stagnation im 1. Halbjahr 2020 begründen lässt. Neubauwohnungen zur Miete und Eigentumswohnungen verteuern in beiden Segmenten weiter.

### City Facts

Haushalte 2019   Personen pro Haushalt	351.121   1,82
Haushalte letzte 5 Jahre	20.072   6,1%
Haushalte Prognose 2030	361.822   3,0%
Zuzüge letzte 5 Jahre p.a.	52.796
BIP letzte 5 Jahre p.a.	3,3%
BIP pro Beschäftigtem 2019	104.856 €
SVP-Beschäftigte 2019	426.014
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	46.214   12,2%
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	26.418 €   113,7

Quellen: bulwiengesa AG, Oxford Economics

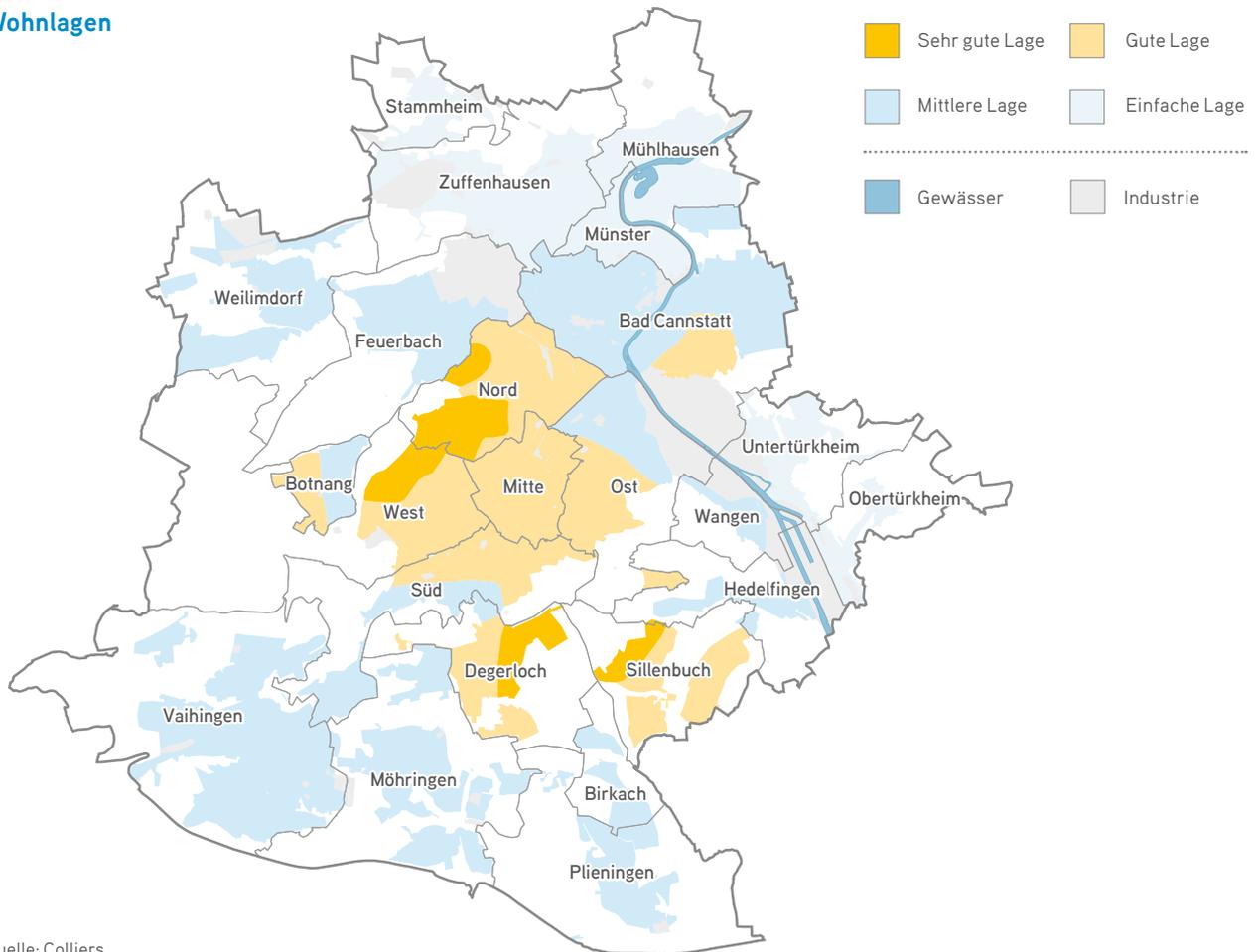
### Bevölkerung und Haushalte



Quelle: bulwiengesa AG

# STUTTGART

## Wohnlagen



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lagen	Gute Lagen	Mittlere Lagen	Einfache Lagen
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	15,00 – 23,00	13,50 – 22,00	11,50 – 18,50	10,50 – 17,00
Trend	▼	▼	▼	▼
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	20,00 – 25,00	18,00 – 22,50	15,00 – 20,00	12,00 – 16,00
Trend	▼	▼	▼	▼
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	30,0 – 36,0	26,0 – 30,0	21,0 – 26,0	19,0 – 24,0
Trend	▲	▲	▼	▶
Preis pro m <sup>2</sup>	4.000 – 6.000	3.600 – 5.200	2.600 – 3.800	2.100 – 3.200
Trend	▲	▲	▼	▼
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	6.000 – 10.500	5.000 – 9.000	3.700 – 7.000	3.000 – 5.000
Trend	▶	▶	▼	▶
Neubau in €/m <sup>2</sup>	8.500 – 12.000	7.500 – 10.500	5.500 – 8.500	5.000 – 8.000
Trend	▶	▼	▼	▼

Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Stuttgart

# STUTTGART

## Überblick

Wohnungsbestand	314.911
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p.a.	1.943
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.486
Mietangebote letzte 5 Jahre p.a.	6.248
Mietangebote letztes Jahr	6.693
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	18,1
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	19,1
Anteil Wohnungen in MFH	84,5 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,8

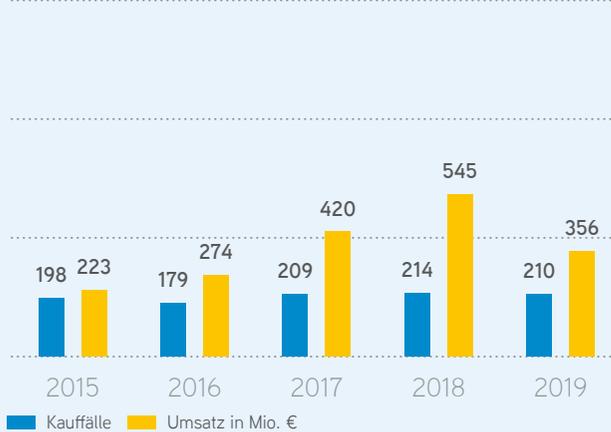
Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



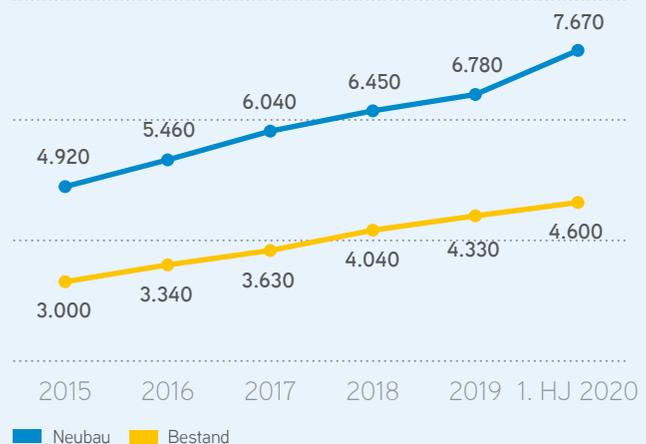
Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart

## Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



Quelle: Value AG

## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart

## ANSPRECHPARTNER



**Philipp Topper**

Associate Director | Capital Markets  
philipp.topper@colliers.com  
+49 711 22733-0



**Felix von Saucken**

Head of Residential | Germany  
felix.vonsaucken@colliers.com  
+49 69 719192-0



**Emanuel Eckel**

Associate Director | Research Residential  
emanuel.eckel@colliers.com  
+49 69 719192-0

### Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart mit rd. 500 Mitarbeitern vertreten. Unser Anspruch ist es, gemeinsam mit unseren Kunden Mehrwert zu schaffen. Das Dienstleistungsangebot von Colliers International umfasst die Vermietung und den Verkauf

von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertungen, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIGI) mit über 18.000 Experten in 68 Ländern tätig.

## KENNZAHLEN COLLIERS

**3,1**  
Mrd. € Umsatz

**68**  
Länder

**18.000**  
Mitarbeiter

**70.000**  
Transaktionen

**186**  
Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**115**  
Mrd. € gesamtes  
Transaktionsvolumen

Bildnachweis

Titelseite: Getty Images | Innenseite: Shutterstock

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die COVID-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Im Hinblick auf den Ausschluss jeglicher Haftung für die Inhalte dieser Broschüre /dieses Dokuments obliegt es dem Nutzer bei Bedarf die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International  
Deutschland GmbH  
Königstraße 5  
70173 Stuttgart

