



Accelerating success.

Stuttgart 2021 / 2022

# Residential Investment

Wohn- und Geschäftshäuser  
im Überblick

# Stuttgart



## Standort

Als Hauptstandort des DAX-Konzerns Daimler und anderer Großunternehmen ist die baden-württembergische Landeshauptstadt eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Nach solidem Bevölkerungs- und hohem Beschäftigungswachstum in der Vergangenheit erlitt Stuttgart einen Bevölkerungsverlust in 2020. Die künftige Haus-

haltsentwicklung dürfte jedoch wieder positiv sein. Die Mietpreise sind zuletzt deutlich langsamer angestiegen als in den Vorjahren. Bei den Kaufpreisen haben neu gebaute Eigentumswohnungen in 2020 einen Sprung von rund 1.000 €/m<sup>2</sup> gemacht. Der Investmentmarkt verzeichnete im Jahr 2020 mit rund 1.750 Mio. € einen neuen Umsatzrekord.

### City Facts

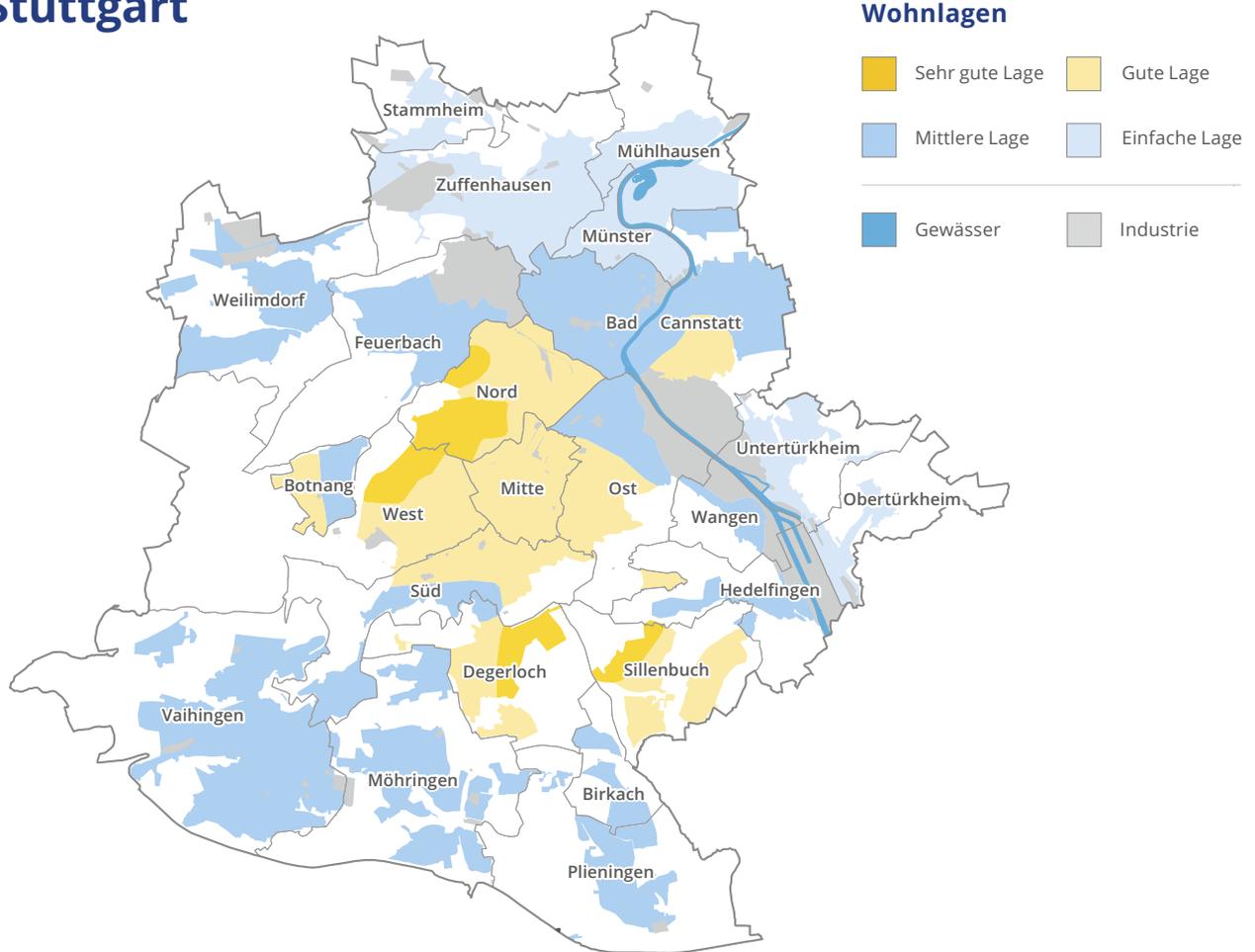
Haushalte 2020   Personen pro Haushalt	347.572   1,81
Haushalte letzte 5 Jahre	10.416   3,1 %
Haushalte Prognose 2030	356.683   2,6 %
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	48.960
BIP letzte 5 Jahre p. a.	1,3 %
BIP pro Beschäftigtem 2020	105.470 €
SVP-Beschäftigte 2020	423.052
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	33.490   8,6 %
Kaufkraft 2020 pro Einwohner   Index	27.063 €   113,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

### Bevölkerung und Haushalte



# Stuttgart



Quelle: Colliers

	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Mieten</b>				
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	15,50 – 23,00	14,00 – 22,50	12,00 – 18,00	10,50 – 17,00
Trend	↗	↗	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	21,00 – 26,50	18,00 – 23,50	14,50 – 19,50	12,00 – 17,00
Trend	↗	↗	↗	↗
<b>Wohn- &amp; Geschäftshäuser</b>				
Faktoren	30,0 – 36,0	27,0 – 31,0	21,5 – 26,5	19,0 – 24,0
Trend	→	↗	↗	→
Preis in €/m <sup>2</sup>	4.200 – 6.100	3.700 – 5.300	2.700 – 3.900	2.100 – 3.200
Trend	↗	↗	↗	→
<b>ETW-Kaufpreise</b>				
Bestandsobjekte in €/m <sup>2</sup>	6.300 – 11.200	5.300 – 9.200	4.100 – 7.000	3.400 – 5.100
Trend	↗	↗	↗	↗
Neubau in €/m <sup>2</sup>	9.000 – 14.000	7.900 – 11.500	5.900 – 9.000	5.400 – 8.000
Trend	↗	↗	↗	↗

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss

# Stuttgart

## Überblick

Wohnungsbestand 2020	316.303
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	1.827
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	1.546
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	6.709
Mietangebote letztes Jahr	8.027
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p. a.	19,4
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	23,1
Anteil Wohnungen in MFH	84,6%
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	77,8

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

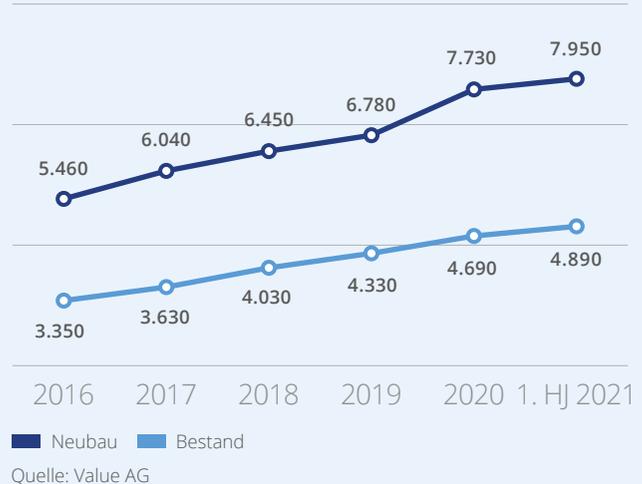
## Wohnungsbau



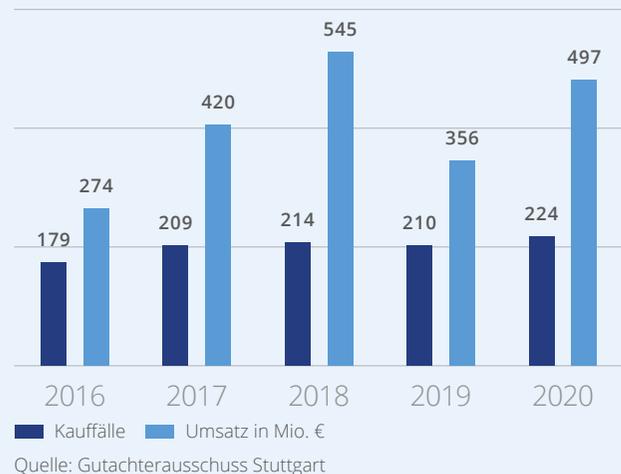
## Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



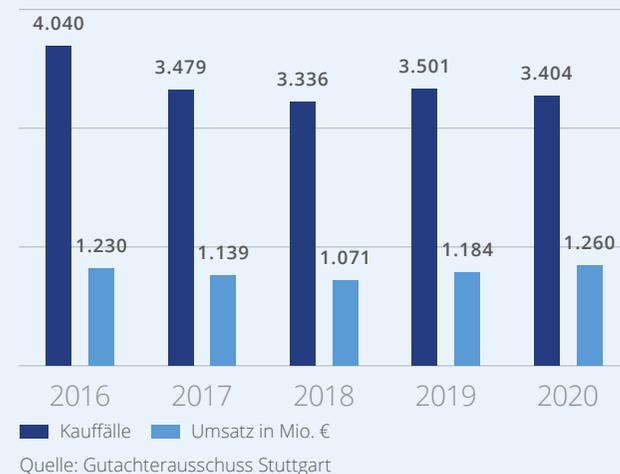
## ETW-Kaufpreise im Durchschnitt in €/m<sup>2</sup>



## Investmentmarkt Wohn- und Geschäftshäuser



## Investmentmarkt Eigentumswohnungen



---

## Ansprechpartner



**Frank Leukhardt**

Head of Capital Markets  
Stuttgart

frank.leukhardt@colliers.com  
+49 711 227332-0



**Felix von Saucken**

Head of Residential  
Germany

felix.vonsaucken@colliers.com  
+49 69 719192-0



**Dr. Lars Vandrei**

Research Residential  
Germany

lars.vandrei@colliers.com  
+49 30 202993-0

### 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-, Gewer-

be-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Land und Forst, 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 67 Ländern tätig.

---

## Kennzahlen Colliers

67

Länder

18.000 +

Mitarbeiter /innen

54.000

Deals

2,8 Mrd. €

Umsatz

180 Mio.

Verwaltet (m<sup>2</sup>)

35 Mrd. €

Verwaltete Kapitalanlagen

**Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.** | Die Informationen in dieser Broschüre / diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. 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. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre / dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2021. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH  
Königstraße 5  
70173 Stuttgart

