

DAVE STUTT GART

AUSGABE N° 2 — 2014 / 2015

STABIL. SICHER. STUTT GART.

HOHE LEBENSQUALITÄT UND GEFRAGTER
INVESTMENTSTANDORT

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTT GART • BONN
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

STABIL. SICHER. STUTTGART.

HOHE LEBENSQUALITÄT UND GEFRAGTER INVESTMENTSTANDORT

Stuttgart bietet seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität und ist einer der gefragtesten Investmentstandorte Deutschlands. Im vergangenen Jahr wurden für knapp eine Milliarde Euro große Wohnprojekte und

MEHRFAMILIEN-, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Die Einwohnerzahl Stuttgarts stieg im ersten Quartal 2014 auf rund 587.000 Personen. Daneben ist auf dem Wohnimmobilienmarkt weiterhin die Zunahme der Einzelpersonenhaushalte deutlich zu verspüren. Derzeit bestehen 71 % der Haushalte aus ein oder zwei Personen, was zu einer weiteren Verknappung des Wohnraumes führt. Das Resultat ist die deutliche Tendenz zu steigenden Wohnimmobilienpreisen – ein Ende ist nicht absehbar. Hochrechnungen zufolge sollen bis 2020 insgesamt 623.200 Personen in 350.100 privaten Haushalten leben.

Die Mietpreise von Wohnimmobilien verzeichnen 2014 einen Anstieg um 12 % auf durchschnittlich 12,02 Euro/m². Damit liegen die Stuttgarter Mietpreise weiterhin deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt von 6,90 Euro/m². Zu den gefragtesten Wohnlagen gehören Heusteig- und Lehnviertel, der Westen Stuttgarts und Degerloch, wobei Killesberg mit durchschnittlich 14,25 Euro/m² preislicher Spitzenreiter ist.

Mehrfamilienhäuser, die ein geringes Anlagerisiko aufweisen, erzielten Kaufpreise deutlich über dem 20-fachen der Jahresmieten. Wohngebäude im Bestand weisen 2014 einen Durchschnittspreis von 3.101,73 Euro/m² auf. Premiumobjekte im oberen Preissegment realisieren bis zu 8.000 Euro/m². Daneben erreichen Neubauwohnungen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.840 Euro, was einer Preissteigerung von 4,5 % entspricht. Den absoluten Höchstwert erzielte jedoch eine Eigentumswohnung aus dem Jahre 1984, für die 10.790 Euro/m² bezahlt wurde. Der aktuelle Durchschnittspreis für Häuser liegt bei 755.031 Euro. Zahlreiche Luxusobjekte und Villen in gefragter Wohnlage erzielen bis zu 3 Millionen Euro. Bei rückläufigen Transaktionen in 2013 lag die Preisentwicklung für Wohngebäude zwischen

3,5 % und 7 %. Dieser Trend setzte sich auch im ersten Quartal 2014 fort.

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Der Büromarkt Stuttgarts weist mit 4,9 % den geringsten Leerstand unter allen deutschen Großstädten auf. Gefragt sind vor allem hochwertige Büroflächen in City- und Innenstadtlage, die jedoch weiterhin äußerst knapp sind. Die Attraktivität des Standortes Stuttgart zeigt sich insbesondere in der anhaltend hohen Nachfrage von Investoren nach eben diesen modernen Büro- und Geschäftsflächen.

Wie auch im Vorjahr bewegen sich die Spitzenmieten weiterhin auf konstantem Niveau, wobei die Durchschnittsmieten leicht anstiegen. Der durchschnittlich erzielte Mietpreis liegt derzeit stadtweit bei 14,40 Euro/m². Die Spitzenmieten im Zentrum erreichen erneut bis zu 20 Euro/m². Bis zum Jahresende 2014 wird das Niveau voraussichtlich konstant bleiben.

Beim Büroflächenumsatz konnte Stuttgart mit 34 % die höchste Steigerungsrate unter den Big Seven, den wichtigsten deutschen Bürostandorten, erzielen. Hierbei wurde ein Gesamtumsatz von 681 Millionen Euro erzielt. Aus dem vergangenen Jahr gingen drei Verkäufe mit einem Volumen über 50 Millionen Euro und fünf Verkäufe, die zwischen 30 und 50 Millionen Euro lagen hervor. Daneben sind 52 % des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte City und Innenstadt zurückzuführen. Resultierend aus der schon zu Beginn des Jahres hohen Nachfrage ist davon auszugehen, dass ein Flächenumsatz von ca. 200.000 m² bis zum Ende 2014 erreicht werden kann.

AUSBLICK: EINSCHÄTZUNG FÜR STUTTGART

Der Büroimmobilienmarkt Stuttgart ist der stabilste unter allen deutschen Städten und bietet hervorragende Perspektiven für Investoren. Laut Prognosen werden bis 2015 weitere 15.000 Büroarbeitsplätze entstehen. Trotz eines hohen Fertigstellungsvolumens wird die Leerstandsquote auch in den folgenden Jahren nicht zunehmen. Damit einher geht eine positive Mietpreisentwicklung, insbesondere im Innenstadtbereich und in den südlichen Randlagen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird auch künftig ungebrochen hoch sein. Im Fokus der Interessenten stehen insbesondere mittlere und hochwertige Objekte. Dagegen steht ein weiterhin knappes Angebot, wodurch in der Landeshauptstadt mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen ist.

SCHÜRRER, SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN, STUTTGART

RENDITEOBJEKTE

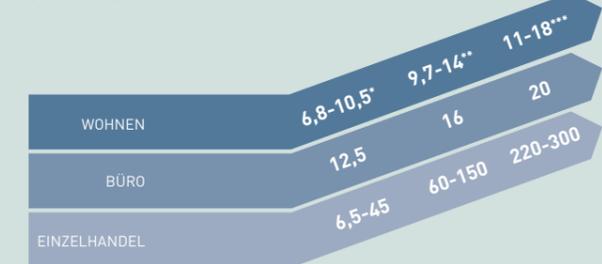
(OHNE EXTREMWERTE)



*KAUFPREISE €/m² 2013
**KAUFPREISE ALS VIELFACHES DES JAHRESROHERTRAGES 2013

MIETPREIS-TENDENZEN

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/M²)



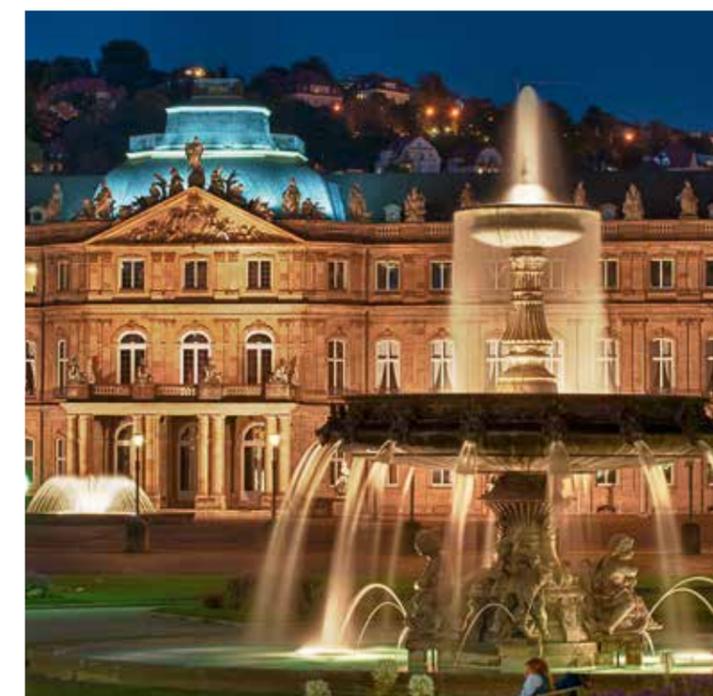
*MITTLERER WOHN-/NUTZWERT
**GUTER WOHN-/NUTZWERT
***SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT

LEERSTANDQUOTEN

BÜRO-LEERSTAND IN m² / 2014



ANLAGEMARKT STUTTGART 2014 — 2015



» Ihr Erfolg ist unser Ziel! « definiert unsere Philosophie und unsere Arbeitsweise. So konnten wir allein im vergangenen Jahr 1.300 zufriedenen Kunden erfolgreich Immobilien vermitteln.

Gewerbeimmobilien veräußert. Der Umsatz auf dem gesamten Stuttgarter Immobilienmarkt betrug 2,57 Milliarden Euro und lag damit lediglich drei Millionen unter dem Vorjahresumsatz. Jedoch werden in der Metropole nur vermögende Käufer fündig. Im Wohnimmobilienmarkt haben deutliche Preissteigerungen stattgefunden. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bewegt sich aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des robusten Arbeitsmarktes nachhaltig auf einem hohen Niveau. Hier sind nur sehr geringe Preissteigerungen erfolgt. Im Jahr 2013 wurde in Stuttgart insgesamt 258.000 m² Bürofläche vermietet. Dies stellt das bisher zweitbeste Ergebnis der baden-württembergischen Landeshauptstadt dar und übertrifft die Summe der vermieteten Gewerbeflächen in 2012 um fast 35 %.



DAVE STADT WIRD VERTRETEN DURCH:



SCHÜRRER & FLEISCHER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG • PETER SCHÜRRER
ROTEBÜHLPLATZ 8 • 70173 STUTT GART • TEL.: 0711 / 50 87 03-605 • E-MAIL: P.SCHUERRER@SCHUERRER-FLEISCHER.DE
WWW.SCHUERRER-FLEISCHER.DE