

MEDIENMITTEILUNG

München, 12. Dezember 2023

Wohnungsmarkt Stuttgart: Gefallene Kaufpreise, steigende Mieten und bislang viel zu wenig Neubau eröffnen Chancen für Investoren

- Aktuelle Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt Stuttgart von Wüest Partner
- Kapitalanleger finden in Stuttgart dank starker Wirtschaft und hoher Kaufkraft weiterhin gute Einstiegschancen
- Angebotskaufpreise fielen binnen eines Jahres im Schnitt um fast 12 Prozent
- Mietwachstum in 21 von 23 Stadtbezirken - Mietrückgänge nur in Unter- und Obertürkheim

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist für Investoren dauerhaft attraktiv. Das gilt auch für die aktuelle Marktphase, in der die Angebotskaufpreise für Wohnungen in der baden-württembergischen Landeshauptstadt im Jahresvergleich je nach Stadtbezirk um bis zu 22,2 Prozent gefallen sind, während die Angebotsmieten um maximal 9,3 Prozent anstiegen. Die Volatilität bei Kaufpreisen und Mieten dokumentiert die Dynamik des Stuttgarter Wohnungsmarkts und eröffnet Investoren regelmäßig wiederkehrende, besonders gute Gelegenheiten zum Einstieg.

Die langfristige Anziehungskraft des Wohnungsmarkts speist sich aus der hohen Zuwanderung von Fachkräften aus dem In- und Ausland, aus einer florierenden Wirtschaft, einer lebendigen Startup-Szene, einer starken Stellung als Forschungs- und Technologiestandort sowie einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung. Doch trotz aller Dynamik: Zwischen den 23 Stadtbezirken Stuttgarts gibt es hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsmarkts große Unterschiede. Das zeigt die aktuelle Studie «Süddeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2023 und Perspektiven» von Wüest Partner, in der das Beratungsunternehmen der mehr als 600.000 Einwohner zählenden Stadt ein eigenes Kapital widmet.

Stuttgart: Stadt für solide Kapitalanlagen - und mit 65 Prozent Unterdeckung beim Neubau

Die Volatilität bei Kaufpreisen und Mieten trägt ganz wesentlich dazu bei, dass Wüest Partner Stuttgarter Wohnimmobilien hinsichtlich ihres Rendite-Risiko-Profiles im Vergleich mit den 19 anderen analysierten Standorten in Baden-Württemberg und Bayern eher im Mittelfeld sieht. Also weder exponiert für konservative noch für risikofreudige Investoren, sondern als grundsolides

Investment. Kapitalanlagen in Wohnungen in der Metropole sind der Analyse zufolge etwas für Investoren, die sich mit Bruttoanfangsrenditen von durchschnittlich 3,9 Prozent (2023) wohl fühlen. Für Investments in Wohnungen in Stuttgart spricht obendrein, dass dort aktuell nur gut ein Drittel (35,1 Prozent) der Wohnungen neu gebaut werden, die laut Wohnungsbedarfsprognose eigentlich erforderlich wären. Im Schnitt aller 20 in der Süddeutschland-Studie betrachteten Städte liegt der Wert mit 71,8 Prozent mehr als doppelt so hoch. Andersherum gesagt: In Stuttgart wird derzeit jährlich rund 65 Prozent unter dem Neubaubedarf gebaut. Es besteht also ein sehr großes Nachholpotenzial.

Nach 23 Prozent Preisanstieg in vier Jahren rutschten die Kaufpreise in einem Jahr um fast 12 Prozent ab

Die Angebotskaufpreise für Stuttgarter Wohnungen lagen im dritten Quartal 2023 bei durchschnittlich 4.691 EUR/qm. Am teuersten waren die Stadtbezirke Süd und Möhringen mit Quadratmeterpreisen von über 5.500 EUR. Der Stadtbezirk West folgt mit 5.348 EUR/qm. Demgegenüber waren Wohnungen in Stuttgart nirgendwo so günstig wie in Münster (4.164 EUR/qm) und Mühlhausen (4.233 EUR/qm). Gegenüber dem dritten Quartal 2022 gaben die Angebotskaufpreise in allen Stadtbezirken nach. Besonders deutlich über dem durchschnittlichen Minus von 11,8 Prozent lagen die Bezirke Mitte (-22,2 Prozent) und Münster (-19,8 Prozent). Die schwächsten Kaufpreistrückgänge binnen eines Jahres registrierten die Marktforscher von Wüest Partner in Möhringen (-2,9 Prozent), Stammheim (-4,3 Prozent) und Hedelfingen (-4,5 Prozent).

In den vier Jahren vor den jüngsten Rückgängen waren die Kaufpreise in den Bezirken um bis zu 66,6 Prozent (Münster) gestiegen. Das durchschnittliche Plus der Angebotskaufpreise vom dritten Quartal 2018 bis zum dritten Quartal 2022 lag bei 23,1 Prozent. Neben Münster lagen Mühlhausen (+60,0 Prozent) und Bad Cannstatt (+52,4 Prozent) besonders weit über dem Mittel. In Mitte (+1,4 Prozent) und Hedelfingen (+4,2 Prozent) zogen die Preise nur leicht an, während sie im Bezirk Nord sogar um 4,3 Prozent nachgaben.

Angebotsmieten steigen im Schnitt um fast 6 Prozent

Bei den Angebotsmieten im dritten Quartal 2023 ermittelte Wüest Partner eine Spanne von 16,19 EUR/qm im Stadtbezirk West und 16,13 EUR/qm im Stadtbezirk Mitte an der Spitze bis zu 12,52 EUR/qm in Münster. In den zwölf Monaten vom dritten Quartal 2022 bis zum Vergleichsquartal 2023 stiegen die Angebotsmieten im Mittel um 5,8 Prozent. Den stärksten Zuwachs erzielte der Stadtbezirk Ost (+9,3 Prozent), während Untertürkheim und Obertürkheim Mietrückgänge von 5,1 Prozent resp. 0,6 Prozent verbuchten. Die Zahlen verdeutlichen, wie wichtig es ist, vor einem Investment den Stuttgarter Wohnungsmarkt genau zu analysieren.

Rüdiger Hornung, Partner, Managing Director und Head der Münchener Niederlassung von Wüest Partner, sagt: «Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist nicht nur wegen seiner besonderen Topografie mit der charakteristischen Kessellage ein besonderer Markt, auf dem Kapitalanleger sehr genau prüfen müssen, an welchem

Mikrostandort sie investieren wollen. Grundsätzlich aber sprechen die Flächenknappheit, der viel zu geringe Neubau, der stabile Zuzug von Fachkräften, die hohe Kaufkraft und die weit über die traditionell starke Automobilindustrie hinausgehende vielfältige Wirtschaftsstruktur für langfristig positive Aussichten. Insbesondere nach den jüngsten Kaufpreinsnählüssen ergeben sich gute Einstiegschancen mit der Perspektive, von weiteren Mietsteigerungen und auch wieder anziehenden Kaufpreisen zu profitieren.»

Kaufkraft vieler Stuttgarter Haushalte stieg seit 2013 stark an

Die Attraktivität des Stuttgarter Wohnungsmarkts für Investoren verdeutlicht in der Tat ein genauerer Blick auf die Kaufkraft pro Haushalt. In den vergangenen zehn Jahren legte diese im Postleitzahlgebiet 70180 (Mitte und Süd) mit 39,5 Prozent besonders stark zu. Dieser Wert liegt etwa doppelt so hoch wie die allgemeine Preissteigerung in dem genannten Zeitraum und bedeutet einen erheblichen Netto-Kaufkraftgewinn. Ein Indikator für die florierende Wirtschaft in der Metropole am Neckar, die von innovativen Technologien und einer diversifizierten Industrielandschaft geprägt ist. In den Postleitzahlgebieten 70176 und 70182 wuchs die Kaufkraft binnen eines Jahrzehnts um rund ein Drittel. Hier dürften die Ansiedlung von Startups sowie die gezielte Förderung von Forschung und Entwicklung eine entscheidende Rolle gespielt haben. Die geringsten Kaufkraftzuwächse erzielten die Postleitzahlgebiete 70376 und 70173 mit 8,2 Prozent und 11,2 Prozent.

Die vollständigen Ergebnisse der Analyse des Stuttgarter Wohnungsmarkts finden Sie hier: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/suddeutsche-wohnungsmarkte-daten-perspektiven-2023/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 28 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de
